



# MANUAL PRÁCTICO DE JURISPRUDENCIA ADMINISTRATIVA SOBRE PLANES REGULADORES COMUNALES, INTERCOMUNALES Y METROPOLITANOS



85 años  
1927 - 2012



# MANUAL PRÁCTICO

## DE JURISPRUDENCIA

### ADMINISTRATIVA

SOBRE PLANES REGULADORES  
COMUNALES, INTERCOMUNALES  
Y METROPOLITANOS





**Es propiedad de los Autores**

**© CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**

FECHA 1º EDICIÓN 3 DE MAYO DE 2012

INSCRIPCIÓN N° 215.247, REGISTRO DE PROPIEDAD INTELECTUAL


TODOS LOS DERECHOS RESERVADOS

PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DE ESTA OBRA.

# PRESENTACIONES







Si la norma jurídica siempre requiere de interpretación, con mayor razón ésta es necesaria al enfrentar los ordenamientos regulatorios en los que ley, reglamentos y circulares conforman un entramado de difícil apreciación tanto en su coordinación como en la profundidad de su contenido normativo. Tal es el caso de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) su Ordenanza y circulares de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Todos cuerpos normativos extremadamente técnicos, al punto que su exégesis puede llevar, incluso, a conclusiones contradictorias.

Esta realidad se hace palmaria en lo que dice relación con los planes reguladores, como ha quedado de manifiesto en las tramitaciones de los mismos en la Contraloría General de la República.

El Manual que ponemos a su disposición, realizado por la División de Infraestructura y Regulación de esta Contraloría, busca facilitar la comprensión de las cuestiones legales y reglamentarias relativas a la elaboración de Planes Reguladores Comunes y Planes Intercomunales o Metropolitanos, a partir de un conjunto de materias respecto de las cuales esta Contraloría General ha formulado recurrentes observaciones en el curso de su tramitación. Por lo mismo vale la pena precisar que el trabajo que se presenta no abarca todas las temáticas propias de la planificación territorial comunal, sino aquellas que han demostrado ser especialmente complejas, conforme a las reiteradas observaciones del ente contralor.

Lo señalado define la especialidad de la metodología abordada. En efecto, este Manual recoge la jurisprudencia administrativa dictada sobre estos temas complejos durante los últimos tres años, identificando las materias, fecha y plan regulador al que se asocia.


De manera complementaria, se incorporan los textos íntegros tanto de la Ley General de Urbanismo y Construcciones como de su Ordenanza. Además, se añaden dos circulares emanadas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que contextualizan y precisan el alcance de las normas contenidas en la LGUC.

Un Manual de esta naturaleza está dirigido a públicos diversos: desde el especializado, formado por técnicos de la Administración en sus distintos niveles y que tienen competencia sobre planificación territorial; los profesionales que prestan labores de apoyo en los diversos estudios que consideran estos Planes, hasta los académicos y ciudadanos interesados en formular las observaciones que estimen convenientes, de acuerdo a lo dispuesto por la ley. Sumamos a los medios de comunicación y publicaciones especializadas en estas materias y que muchas veces enfrentan dudas e incertidumbres en distintos ámbitos referidos a las disposiciones vigentes.

Esperamos que sea una herramienta útil para todos ellos.

Ramiro Mendoza Zúñiga  
Contralor General de la República  
Marzo, 2012





Las ciudades son una de las creaciones más complejas y dinámicas de la humanidad. En ellas confluyen múltiples aspiraciones e intereses que se materializan como intervenciones del espacio público y privado. En esta interacción es posible apreciar, muchas veces, contraposiciones o situaciones de fricción entre los intereses particulares y los de la sociedad en su conjunto.

Cuando las motivaciones individuales se contraponen con el bien común, es necesario que la sociedad contemple ciertos límites a la libertad individual para administrar el uso del territorio armonizando las diversas aspiraciones. Estos límites se expresan en la regulación territorial, que permite que las decisiones individuales se tomen a la luz de derechos y obligaciones.

Típicamente, la regulación territorial en Chile se ha realizado por medio de la planificación por zonificación. Ésta consiste en asignar a distintas porciones del territorio ciertos usos admisibles, junto con normas urbanísticas, que detallan la forma y ubicación de los edificios en los predios particulares, quedando excluidos el desarrollo de todo aquello que no sea contemplado en el plan. Lo anterior queda consagrado en los Instrumentos de Planificación Territorial, principalmente en los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos y en los Planes Reguladores Comunales.

La presente publicación de la Contraloría General de la República, a través de una revisión sistemática de la jurisprudencia administrativa emanada de sus dictámenes, nos ayuda a comprender la complejidad de la planificación de la ciudad y el marco legal que la regula, complejidad esperable y propia del proceso de desarrollo que experimenta nuestro país, en un contexto de crecimiento de la población urbana y de aumento en los ingresos.

En efecto, en la medida en que el déficit habitacional ha ido disminuyendo, las necesidades de la población se van desplazando desde el área de vivienda hacia el área de la inversión en ciudad.

Este fenómeno ha presionado a los Instrumentos de Planificación Territorial a incorporar temas que hasta hace un tiempo no eran parte de la agenda: la integración social, la provisión y calidad de infraestructura urbana, servicios y equipamiento, el resguardo del patrimonio, la compatibilidad ambiental, la inclusión de personas con discapacidad y la generación de instancias de participación ciudadana, entre tantos otros aspectos. Todo lo anterior se sintetiza finalmente en aspiraciones que buscan un espacio en la regulación e institucionalidad vigente y que no necesariamente son admisibles en el contexto de un sistema que no es todo lo dinámico que nos gustaría.

Por ello, resalta esta contribución de la Contraloría General de la República al transmitir, facilitar y compartir la información y el conocimiento que se ha ido construyendo a través de los años, dejando en evidencia los aspectos que requieren ser readecuados a los estándares de convivencia que actualmente demanda la sociedad. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, por su parte, ha asumido este desafío, preparando las propuestas legales que nos permitirán avanzar hacia ciudades modernas y con mayor calidad de vida para todas y todos.

Rodrigo Pérez Mackenna  
Ministro de Vivienda y Urbanismo  
Marzo, 2012

# ÍNDICE GENERAL





## ÍNDICE

	PÁGINA
I. MATERIAS	
A. PLANES REGULADORES COMUNALES	19
Actividades Agropecuarias	21
Actividades Productivas	21
Adosamiento	21
Altura	21
Antejardín	26
Áreas Gravadas como Bienes Nacionales de Uso Público	32
Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural y de Valor Patrimonial Cultural	33
Áreas Restringidas para el Desarrollo Urbano	44
Área Verde	59
Bienes Nacionales de Uso Público	61
Capacidad Vial	61
Cementerios	63
Cierros	64
Coeficiente de Constructibilidad	67
Competencia de Organismos	70
Condiciones Especiales	73
Declaratoria de Utilidad Pública	74
Densidad	77
Distanciamientos	81
Equipamiento	82
Escalas de Equipamiento	83
Estacionamientos	87
Estudios de Factibilidad	100
Evaluación Ambiental Estratégica	105
Exigencia de Arborización, Vegetación	105
Extracción de Áridos	109
Fachada Paralela a Línea de Playa	110
Indígenas	111
Infraestructura	111
Límite Deslindes de Predios	115
Materia Ajena al Ámbito de su Competencia	117
Normativa Goza de Propio Imperio	125
Normativa Especial	126
Parques y Plazas	126
Normas Aplicables a Playas	128
Portales y Marquesinas	129
Prelación	131

	PÁGINA
Procedimiento de los Planos Reguladores Comunales .....	131
Procedimiento de los Planos Reguladores (ambiental) .....	147
Prohibición de Actividades .....	148
Publicidad .....	148
Rasantes .....	149
Servicios Artesanales .....	149
Superficie Predial Mínima .....	149
Terminales de Locomoción Colectiva .....	152
Terrenos con Pendientes .....	152
Texto Ordenanza. Transcripción .....	154
Texto de Plan Regulador. Antecedentes .....	157
Transcripción de Texto OGUC en PRC .....	157
Usos de Suelo por Zonas o Subzonas .....	157
Uso Residencial .....	161
Vías .....	162
Zonas de Extensión Urbana .....	173
Zonas Condicionadas .....	177
<b>B. PLANES REGULADORES INTERCOMUNALES O METROPOLITANOS .....</b>	<b>181</b>
Actividades Productivas .....	183
Antenas .....	183
Área Rural .....	183
Área Verde .....	185
Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano .....	191
Competencia de Organismos .....	195
Declaratoria de Utilidad Pública .....	196
Densidad .....	200
División Predial .....	200
Equipamiento .....	200
Evaluación Ambiental .....	203
Extracción de Minerales .....	205
Infraestructura .....	206
Límite de Extensión Urbana .....	206
Materia Ajena al Ámbito de su Competencia .....	209
Normativa Supletoria .....	216
Parques .....	217
Proyectos de Desarrollo Urbano Condicionado (PDUC) .....	221
Planos .....	231
Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica de la Región Metropolitana (PPDA) .....	236

	PÁGINA
Procedimiento de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos .....	238
Publicidad .....	245
Usos de Suelo .....	245
Vías .....	246
Vivienda Social .....	254
Zonas Urbanizables Condicionadas .....	255

## II. JURISPRUDENCIA

<b>A. DICTÁMENES PLANES REGULADORES COMUNALES .....</b>	<b>261</b>
17.942, de 2008 .....	265
24.978, de 2008 .....	269
26.523, de 2008 .....	272
28.001, de 2008 .....	273
31.927, de 2008 .....	275
34.419, de 2008 .....	278
40.372, de 2008 .....	282
44.023, de 2008 .....	285
47.417, de 2008 .....	286
53.957, de 2008 .....	293
22.020, de 2009 .....	295
31.416, de 2009 .....	297
32.020, de 2009 .....	305
33.246, de 2009 .....	311
47.951, de 2009 .....	313
47.952, de 2009 .....	319
48.301, de 2009 .....	326
54.958, de 2009 .....	335
64.438, de 2009 .....	344
68.122, de 2009 .....	347
11.101, de 2010 .....	357
33.853, de 2010 .....	370
4.210, de 2010 .....	375
51.664, de 2010 .....	377
54.034, de 2010 .....	383
54.518, de 2010 .....	385
56.188, de 2010 .....	387
73.113, de 2010 .....	389
13.473, de 2011 .....	390
13.521, de 2011 .....	391
23.209, de 2011 .....	392

	PÁGINA
23.212, de 2011 .....	396
25.886, de 2011 .....	400
38.339, de 2011 .....	404
42.651, de 2011 .....	405
44.803, de 2011 .....	406
<b>B. DICTÁMENES PLANES REGULADORES INTERCOMUNALES O METROPOLITANOS .....</b>	<b>409</b>
16.026, de 2009 .....	413
17.755, de 2009 .....	417
14.589, de 2010 .....	419
21.206, de 2010 .....	422
21.511, de 2010 .....	427
21.512, de 2010 .....	429
21.513, de 2010 .....	431
3.307, de 2010 .....	433
34.426, de 2010 .....	437
7.430, de 2010 .....	441
4.916, de 2011 .....	442
41.275, de 2011 .....	444
49.301, de 2011 .....	447
55.556, de 2011 .....	448
56.032, de 2011 .....	450
6.475, de 2011 .....	457
<b>III. NORMATIVA .....</b>	<b>459</b>
LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES .....	459
TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES .....	461
Capítulo I: Normas de competencia .....	461
Capítulo II: De los funcionarios .....	463
Capítulo III: De los profesionales .....	465
Capítulo IV: De las sanciones .....	468
TÍTULO II DE LA PLANIFICACIÓN URBANA .....	471
Capítulo I: Definiciones .....	471
Capítulo II: De la planificación urbana en particular .....	472
Capítulo III: De los límites urbanos .....	479
Capítulo IV: Del uso del suelo urbano .....	481
Capítulo V: De la subdivisión y la urbanización del suelo .....	483
Capítulo VI: De la renovación urbana .....	485
Capítulo VII: De las expropiaciones .....	488



	PÁGINA
TÍTULO III DE LA CONSTRUCCIÓN .....	491
Capítulo I: Normas de diseño .....	491
Capítulo II: De la ejecución de obras de urbanización y de edificación .....	493
 TÍTULO IV DE LAS VIVIENDAS ECONÓMICAS .....	 511
TÍTULO FINAL .....	515
ARTÍCULOS TRANSITORIOS .....	517
 ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES .....	 519
Artículo Primero .....	525
 TÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES .....	 527
Capítulo 1: Normas de competencia y definiciones .....	527
Capítulo 2: De las responsabilidades .....	544
Capítulo 3: De las sanciones .....	549
Capítulo 4: Disposiciones comunes a los permisos de urbanización y edificación .....	551
 TÍTULO 2 DE LA PLANIFICACIÓN .....	 560
Capítulo 1: De la planificación urbana y sus instrumentos .....	560
Capítulo 2: De las normas de urbanización .....	589
Capítulo 3: De los trazados viales urbanos .....	596
Capítulo 4: De los estacionamientos, accesos y salidas vehiculares .....	605
Capítulo 5: De los cierros, propiedades abandonadas, líneas de edificación, ochavo y antejardines .....	609
Capítulo 6: Del agrupamiento de los edificios y su relación con el suelo .....	611
Capítulo 7: De las salientes y decoraciones de la edificación .....	623
 TÍTULO 3 DE LA URBANIZACIÓN .....	 627
Capítulo 1: De los permisos de las obras y sus trámites .....	627
Capítulo 2: De la ejecución de las obras .....	633
Capítulo 3: De las garantías de las obras .....	638
Capítulo 4: De la recepción de las obras, y sus transferencias e inscripciones .....	639
 TÍTULO 4 DE LA ARQUITECTURA .....	 643
Capítulo 1: De las condiciones de habitabilidad .....	643
Capítulo 2: De las condiciones generales de seguridad .....	660
Capítulo 3: De las condiciones de seguridad contra incendio .....	669
Capítulo 4: Edificios de asistencia hospitalaria .....	685

	PÁGINA
Capítulo 5: Locales escolares y hogares estudiantiles .....	688
Capítulo 6: Edificios destinados al culto y locales anexos .....	698
Capítulo 7: Teatros y otros locales de reuniones .....	699
Capítulo 8: Establecimientos deportivos y recreativos .....	705
Capítulo 9: Hoteles, residenciales, hogares y hospedería .....	707
Capítulo 10: Centros comerciales .....	709
Capítulo 11: Edificios de estacionamiento, centros de reparación automotor y estaciones de servicio automotor .....	712
Capítulo 12: Caballerizas y establos .....	713
Capítulo 13: Terminales de Servicios de Locomoción Colectiva Urbana .....	715
Capítulo 14: Establecimientos industriales o de bodegaje .....	723
 TÍTULO 5 DE LA CONSTRUCCIÓN .....	 726
Capítulo 1: De los permisos de edificación y sus trámites .....	726
Capítulo 2: De las inspecciones y recepciones de obras .....	756
Capítulo 3: Clasificación de las construcciones .....	761
Capítulo 4: Solicitaciones de las construcciones .....	763
Capítulo 5: Materiales de construcción .....	767
Capítulo 6: Condiciones mínimas de elementos de construcción no sometidos a cálculo de estabilidad .....	768
Capítulo 7: Fundaciones .....	779
Capítulo 8: Faenas constructivas .....	784
Capítulo 9: Instalaciones y pavimentación de calzadas interiores .....	789
 TÍTULO 6 REGLAMENTO ESPECIAL DE VIVIENDAS ECONÓMICAS .....	 794
Capítulo 1: Disposiciones generales y definiciones .....	794
Capítulo 2: De las normas de urbanización .....	799
Capítulo 3: De la ejecución de las obras de urbanización .....	801
Capítulo 4: De la arquitectura .....	804
Capítulo 5: De las construcciones con financiamiento del Estado .....	805
Artículo Segundo y Artículo Tercero .....	805
 ANEXOS .....	 815
ANEXO I CIRCULAR ORDINARIA N° 0353 DDU 219, de 29 de mayo de 2009 .....	815
ANEXO II CIRCULAR ORDINARIA N° 0935 DDU 227, de 01 de diciembre de 2009 .....	825

# I. MATERIAS

## A. PLANES REGULADORES COMUNALES

El presente título corresponde a una recopilación de algunos dictámenes recaídos, en su mayoría, en resoluciones que promulgan o aprueban planes reguladores comunales, de aquellos que se encuentran afectos al trámite de toma de razón, cuyo objeto es sistematizar los principales aspectos abordados por la jurisprudencia de esta Sede de Control en los últimos años, con el propósito de servir de herramienta en la elaboración, estudio y difusión de los referidos instrumentos.

Para facilitar su consulta, se ha ordenado alfabéticamente, sobre la base de las distintas normas urbanísticas que son reguladas por dichos instrumentos de planificación territorial tales como: usos de suelo, alturas, adosamientos, antejardines, rasantes, áreas restringidas para el desarrollo urbano, áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural, coeficiente de constructibilidad, declaratoria de utilidad pública, densidades y estacionamientos, además de otros aspectos que se han estimado relevantes como las escalas de equipamiento, los estudios de factibilidad, la evaluación ambiental estratégica, las zonas de extensión urbana, el procedimiento y las formalidades de los documentos que los componen.



Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Actividades Agropecuarias</b>	Artículo 24: No corresponde regular en este precepto el desarrollo de actividades agropecuarias, en especial, la tenencia de animales, en las condiciones que indica, mientras no constituya riesgo sanitario para la salud de las personas y su medio ambiente, toda vez que se refiere a una materia ajena al ámbito de competencia de los instrumentos de planificación territorial. Lo propio se observa sobre la remisión que efectúa este artículo, respecto de la regulación de la actividad pecuaria, a una ordenanza municipal especial.	Plan Regulador Comunal de Pemuco	51.664/10	03/09/10 Pág. 377
<b>Actividades Productivas</b>	Artículo 17: Al definir "Industrias", "Talleres" y "Almacenamiento", y disponer que las actividades productivas y de servicio o de carácter industrial, de almacenamiento o bodegaje deberán cumplir con la normativa que indica, regula aspectos que no competen al Plan Regulador Comunal.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
<b>Adosamiento</b>	Por otra parte, dado que el N° 1 de este precepto dispone que sólo podrán construirse adosadas las edificaciones correspondientes a oficinas de venta y administración, resulta contradictoria –y por ende debe suprimirse del texto que se analiza– la prohibición de adosamiento de instalaciones que produzcan emanaciones, ruidos o vibraciones molestas (aplica dictamen N° 31.416, de 2009).	Plan Regulador Comunal de Loncoche	31.416/09	16/06/09 Pág. 297
		Plan Regulador Comunal de Talca	32.020/09	18/06/09 Pág. 305
		Plan Regulador Comunal de Angol	48.301/09	02/09/09 Pág. 326
<b>Altura</b>	"Cabe señalar que en las dos Ordenanzas Locales analizadas se advierte la existencia de normas que exceden el ámbito propio de los instrumentos de planificación territorial. g.- Artículo 3.2.7., referido a las alturas mínimas por pisos en los recintos habitables".	Plan Regulador Comunal de Iquique (Centros Urbanos Playa Blanca-Bahía Chiquinata y Tres Islas)	47.417/08	10/10/08 Pág. 286
<b>Altura</b>	"2.- Respecto de Centro Urbano Tres Islas, deben objetarse, por regular materias ajenas al ámbito urbanístico, los siguientes preceptos: b.- Artículo 3.1.6., en cuanto exige los estudios que indica respecto de la altura de los desmontes".	Plan Regulador Comunal de Iquique (Centros Urbanos Playa Blanca-Bahía Chiquinata y Tres Islas)	47.417/08	10/10/08 Pág. 286

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Altura	La altura máxima no puede definirse en función del ancho del antejardín, ya que ésta debe establecerse en la normativa respectiva.	Plan Regulador Comunal de Iquique (Centros Urbanos Playa Blanca-Bahía Chiquinata y Tres Islas)	47.417/08	10/10/08 Pág. 286
Altura	En la zona ZCC a que se refiere este precepto se admite uso residencial solamente a partir del tercer o cuarto piso, según se trate de altura media o alta, respectivamente, lo que resulta improcedente, ya que la fijación de los usos de suelo no admite la posibilidad de distinciones basadas en los pisos de una construcción. En el caso del equipamiento-residencial altura alta, tampoco procede que dicha exigencia se subordine además al concepto de placa, el cual carece de sustento jurídico.	Plan Regulador Comunal de Iquique (Centros Urbanos Playa Blanca-Bahía Chiquinata y Tres Islas)	47.417/08	10/10/08 Pág. 286
Altura	7.- Artículo 36: Al disponer que la aplicación de las rasantes que fijan los límites máximos de altura de las edificaciones se hará dentro de cualquier elemento de construcción, incluidas las antenas, se aparta de lo señalado en el artículo 2.6.3. de la OGUC, en la parte que establece que a las antenas no les serán aplicables las rasantes.	Plan Regulador Comunal de Arica	31.927/08	09/07/08 Pág. 275
Altura	El numeral 3 del párrafo tercero del código 6 de la Tabla de Usos de Suelo y Condiciones de Edificación Condicionadas, que hace referencia a los denominados "casos especiales", señala que en la zona corredor comercial menor Inglaterra, entre Av. Prieto Norte y Francia, se podrá postular al máximo de altura condicionada siempre y cuando el propietario del terreno transfiera gratuitamente a la Municipalidad de Temuco el tramo correspondiente al frente del predio, según tabla de anchos que indica. Lo anterior implica establecer un factor de negociación de las condiciones de edificación no contemplado en la normativa vigente, a la vez que regula una situación particular que afecta a un inmueble determinado, lo que vulnera el carácter general de la planificación territorial (aplica criterio contenido en el dictamen N° 39.165, de 2005).	Plan Regulador Comunal de Temuco-Labranza	17.942/08	18/04/08 Pág. 265

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Altura	En las Zonas U-1 y U-2, se establecen requisitos de altura y distanciamiento en relación al uso de suelo vivienda, lo que carece de sustento jurídico. Por otra parte, al regular la "Altura Máxima de Edificación", se altera la forma de aplicación de la rasante establecida en el artículo 2.6.3. de la OGUC. Además, en dicha zona y en la U-2 se consideran alturas mínimas de edificación, no obstante que de acuerdo a la definición de "Normas urbanísticas" establecida en el artículo 1.1.2., y a lo establecido en el artículo 2.1.23., ambos de la OGUC, el plan regulador en estudio sólo puede regular las alturas máximas.	Plan Regulador Comunal de Talca	32.020/09	18/06/09 Pág. 305
Altura	Artículo 5°, que modifica el artículo 30 de la OL: Al modificar la condición C15, a que alude, en orden a que "Los Edificios de Estacionamientos en esta zona, deberán tener acceso(s) de vehículos a través de un Zaguán que forme parte de una edificación continua de al menos 8 m de altura y un ancho máximo de 7 m, debiendo además cumplir con lo señalado en el artículo 70 de esta Ordenanza, cuando corresponda", regula una materia que excede el ámbito de competencia del instrumento de planificación en examen.	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335
Altura	d) Condición C9: No se advierte sustento jurídico para exigir amortiguadores o pantallas visuales, en base a árboles, arbustos y/o setos vivos de una hoja perenne, de una altura mínima de 2.0 metros y con un ancho mínimo de 5 m, ubicados al interior del predio que desarrolla el proyecto.	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335
Altura	Adicionalmente, no resulta procedente subordinar las construcciones que se autoricen a los acuerdos que adoptará al efecto la Comisión Regional de Uso del Borde Costero, en cuanto a distancia, superficie a edificar, altura máxima y demás condiciones que dicha comisión fijará en las autorizaciones o sugerencias que establece para el efecto, pues tales regulaciones deben definirse en los instrumentos de planificación territorial, sin que, por otro lado, se advierta que dicha entidad posea competencia para tal efecto.	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Altura	Respecto a la altura prevista en la Nota N° 3, para los predios al interior de la manzana se advierte que corresponde definir dicha subzona, y en cuanto a la remisión al N° 3 del artículo 70 de la Ordenanza Local se reitera que no corresponde fijar alturas mínimas, observación que se hace extensiva a lo señalado en la Nota N° 4.	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335
Altura	Respecto a lo indicado en la Nota N° 2, se observa que carece de sustento normativo la aplicación de una densidad de 440 hab/há y altura de 12,6 m para los predios que allí se singularizan de "más de 600 m <sup>2</sup> ".	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335
Altura	Que la excepción relativa a que sólo se permite el respectivo uso a partir del 2° piso, excede la competencia de los planos reguladores	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
Altura	d) Zona ZU 2: No resulta procedente establecer que no se permitirá dormitorios y guarderías infantiles en el primer piso y subterráneos, ya que la normativa referida a la fijación y aplicación de los usos de suelo no admite la posibilidad de distinciones basadas en los pisos de una construcción (aplica dictamen N° 17.942, de 2008). Lo propio se señala respecto de lo indicado, V. Gr. en las zonas ZU 3, ZU-5, ZU-6, ZU-8, ZU-12; ZE-5, ZE-6 y ZE-12 del artículo 1° transitorio.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Altura	Zona ZE-3: En cuanto establece que "En la zona ZE3-A se privilegiará el equipamiento en los primeros pisos dándole a estos usos un coeficiente de ocupación de suelo de 0.9", no se ajusta a derecho, ya que la normativa referida a la fijación de normas urbanísticas y aplicación de los usos de suelo no admite la posibilidad de distinciones basadas en los pisos de una construcción.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Altura	Por último, cabe objetar la regulación de retranqueo a que alude el inciso final de este precepto, atendido que no se establece la profundidad que deberá tener para poder alcanzar la altura máxima permitida para la zona en análisis.	Plan Regulador Comunal de Pemuco	51.664/10	03/09/10 Pág. 377



Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Altura	<p>“Respecto de la altura máxima, según rasantes, que distingue ‘Orientación norte (nor oriente a nor poniente): 60°’ y ‘Orientación sur (sur oriente a sur poniente): 45°’, se advierte que tal distinción carece de precisión, siendo menester señalar que, por lo demás, introduce un factor no previsto en la OGUC al regular las rasantes, cual es la orientación geográfica.</p> <p>A lo anterior, debe añadirse que no resulta procedente fijar una altura ‘mínima’, atendido que según el artículo 2.1.10. N° 3 y 2.1.23. de la OGUC, los planes reguladores deben fijar la altura máxima (aplica dictamen N° 54.958, de 2009)”.</p>	Modificación Plan Regulador Comunal de Coyhaique	56.188/10	23/09/10 Pág. 387
Altura	<p>Por otra parte, debe mantenerse la observación efectuada en el segundo párrafo del N° 5, del mismo oficio N° 56.188 de 2010 –en el sentido de que la regulación de las rasantes en base a la orientación geográfica implica considerar un factor no previsto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), aprobada por el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo–, toda vez que en la letra “C. NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN”, del cuadro de la Zona ZE-6, se dispone “Rasantes: Norte: 60°. Sur: 45°”.</p>	Modificación Plan Regulador Comunal de Coyhaique II	13.473/11	04/03/11 Pág. 390
Altura	<p>1.- Se aprecia una discordancia entre la Memoria Explicativa –que, en su letra D, Descripción del Plan, punto 2.1. Áreas Urbanas– indica una altura máxima permitida de 3 pisos para las zonas H2A y H2B y la Ordenanza Local, que, en su artículo 18, establece dicha norma urbanística en 14 m para tales zonas. Ello, considerando que según previene el artículo 2.1.23. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), aprobada por el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en los casos en que un instrumento de planificación territorial haya fijado la altura de la edificación en pisos, sin explicitar su medida en metros, ésta se determinará multiplicando 3,50 m por el número de pisos.</p>	Plan Regulador Comunal de Parral	44.803/11	15/07/11 Pág. 406

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Antejardín	Se objeta en la parte que establece normas sobre exigencias de áreas verdes mínimas en antejardines, en predios destinados a actividades productivas y en las plantas de tratamiento de aguas servidas.	Plan Regulador Comunal de Iquique (Centros Urbanos Playa Blanca-Bahía Chiquinata y Tres Islas)	47.417/08	10/10/08 Pág. 286
Antejardín	No se advierte el sentido de fijar un ancho mínimo respecto de los antejardines no considerados como tales en los planos de loteo ni en las disposiciones pertinentes del instrumento de planificación en estudio.	Plan Regulador Comunal de Iquique (Centros Urbanos Playa Blanca-Bahía Chiquinata y Tres Islas)	47.417/08	10/10/08 Pág. 286
Antejardín	Artículo 15: La regulación que establece este precepto, en orden a exigir antejardín en los casos en que en la cuadra donde el 50% o más de su longitud disponga de antejardín, debe observarse dado que ella implica delimitar la obligación de que se trata en función de situaciones de hecho inciertas y variables.	Plan Regulador Comunal de Toltén, (Centros Urbanos de Toltén, Queule, Villa Los Boldos y Villa O'Higgins)	34.419/08	24/07/08 Pág. 278
Antejardín	No resulta admisible establecer, en determinados casos, la exigencia de antejardines con carácter optativo, atendido que la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y su Ordenanza General, no habilitan para que en los planos reguladores se definan normas urbanísticas con ese carácter.	Plan Regulador Comunal de Toltén, (Centros Urbanos de Toltén, Queule, Villa Los Boldos y Villa O'Higgins)	34.419/08	24/07/08 Pág. 278
Antejardín	8.- Artículo 40: No resulta admisible establecer con carácter optativo la exigencia de antejardines, toda vez que ello impide determinar con certeza normas urbanísticas que dependen de esa exigencia, tales como las concernientes a la línea de edificación.	Plan Regulador Comunal de Arica	31.927/08	09/07/08 Pág. 275
Antejardín	La regulación que establece este precepto, en orden a exigir antejardín "en los casos en que la vía se hubiere consolidado con un 60% de antejardín construido", debe observarse dado que ella implica delimitar la obligación de que se trata en función de situaciones de hecho inciertas y variables.	Plan Regulador Comunal de Purén	28.001/08	17/06/08 Pág. 273

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Antejardín	3.- En el punto A.2., que incorpora un inciso sexto al artículo 12, se establecen antejardines de 57 metros para la Vía Expresa - Ruta CH-199 Camino a Freire, y de 17 metros para la Vía Troncal Ruta S-69 Camino a Los Laureles o a Pedregoso, considerándose en tales dimensiones, según aparece de la Memoria Explicativa, fajas de protección de caminos públicos nacionales, sin que se advierta la razón por la cual en un concepto propio de la planificación urbana se incorpore una consideración que lo es de los sectores rurales.	Plan Regulador Comunal de Villarrica	40.372/08	27/08/08 Pág. 282
Antejardín	Artículo 14: No es procedente establecer que las redes y trazados de infraestructura cumplan con la exigencia de antejardín de la zona en que se emplacen, ya que tal norma sólo puede aplicarse a las instalaciones o edificaciones necesarias para el uso de éstas, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 2.1.29. de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Loncoche	31.416/09	16/06/09 Pág. 297
Antejardín	Artículo 23: Al disponer que los antejardines se miden a partir de la línea de cierre se aparta de lo dispuesto en el artículo 1.1.2. de la OGUC, que señala que corresponde al área entre la línea oficial y la de edificación.	Plan Regulador Comunal de Loncoche	31.416/09	16/06/09 Pág. 297
Antejardín	"2. Se advierten, en la misma Ordenanza, normas que exceden el ámbito propio de los instrumentos de planificación territorial, por lo que deben objetarse por tal motivo los siguientes preceptos: a. Artículo 6°, en cuanto define términos tales como 'Antejardín secundario', 'Sitios de esquina' y 'Predio existente', que resultan ajenos o no han sido conceptualizados en la Ley General de Urbanismo y Construcciones ni en su Ordenanza General (en adelante LGUC y OGUC, respectivamente). e. Artículo 26, en tanto señala, en su inciso segundo, exigencias de diseño de los antejardines".	Plan Regulador Comunal de Talca	32.020/09	18/06/09 Pág. 305

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Antejardín	<p>"6. En el cuadro que se contiene en el artículo 11 –relativo a antejardines–, no resulta precisa la referencia efectuada al 'Acceso Lircay'.</p> <p>Por otra parte, la regulación que establece el inciso final de este precepto, en orden a exigir el antejardín predominante 'Cuando en más de un 50% de la longitud de la cuadra exista antejardín con un ancho diferente al establecido para la zona', implica delimitar la obligación de que se trata en función de situaciones de hecho inciertas y variables".</p>	Plan Regulador Comunal de Talca	32.020/09	18/06/09 Pág. 305
Antejardín	<p>7. El artículo 12 admite la ocupación de hasta un 40% de los antejardines que indica con edificaciones de un piso en proyectos de loteos acogidos al D.F.L. N° 2, de 1959, del Ministerio de Hacienda, lo que se aparta de lo dispuesto sobre la materia en el inciso tercero del artículo 122 de la LGUC –según el cual "En los edificios ubicados en terrenos afectados por antejardines contemplados en los Planes Reguladores, sólo podrá efectuarse reconstrucciones, ampliaciones y otras alteraciones siempre que el propietario del inmueble se comprometa por escritura pública a adoptar la línea oficial de edificación en el plazo que señale la Dirección de Obras Municipales"– y 2.5.8. de la OGUC, que señala que en los antejardines se podrá consultar caseta de portería, pérgola u otras de similar naturaleza, además de estacionamientos de visitas hasta en un tercio de su frente.</p>	Plan Regulador Comunal de Talca	32.020/09	18/06/09 Pág. 305
Antejardín	<p>Artículo 11: No resulta procedente establecer que las redes y trazados de infraestructura cumplan con el antejardín de la zona en que se emplacen, toda vez que tal exigencia sólo puede aplicarse a las respectivas instalaciones o edificaciones necesarias para el uso de aquéllas, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 2.1.29. de la OGUC (aplica dictamen N° 31.416, de 2009).</p>	Plan Regulador Comunal de Perquenco	47.951/09	01/09/09 Pág. 313

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Antejardín	Artículo 18: El inciso final de esta norma establece que sólo respecto de los lotes de las zonas ZAP y ZAV-3, que enfrenten la Ruta S-103 se exigirá un antejardín de 15 metros, considerándose en tales dimensiones –según aparece de lo señalado, en lo pertinente, en el artículo 30 de la misma Ordenanza Local– una zona de protección a cada lado de la franja vial, que carece de sustento normativo (aplica dictamen N° 40.372, de 2008).	Plan Regulador Comunal de Perquenco	47.951/09	01/09/09 Pág. 313
Antejardín	Artículo 15: No resulta procedente establecer que las redes y trazados de infraestructura cumplan con el antejardín de la zona en que se emplacen, toda vez que tal exigencia sólo puede aplicarse a las respectivas instalaciones o edificaciones necesarias para el uso de aquéllas, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 2.1.29. de la OGUC (aplica dictamen N° 31.416, de 2009). Por la misma razón, no corresponde establecer, en la regulación que se efectúa tratándose de las líneas de Alta Tensión, que las franjas de protección no pueden quedar incorporadas en los antejardines.	Plan Regulador Comunal de Lumaco	47.952/09	01/09/09 Pág. 319
Antejardín	Por otra parte, al disponer que los estacionamientos podrán emplazarse ocupando hasta un máximo del 30% de la superficie del respectivo antejardín, se aparta de lo establecido en el artículo 2.5.8. de la OGUC, que señala que en los antejardines se podrán consultar estacionamientos de visitas hasta en un tercio de su frente.	Plan Regulador Comunal de Lumaco	47.952/09	01/09/09 Pág. 319
Antejardín	Artículo 10, que reemplaza el artículo 53 de la OL: Al establecer, en el inciso cuarto del artículo 53, que se permite en los sitios existentes provenientes de loteos DFL 2 con construcción simultánea, que el antejardín predominante a aplicar para las ampliaciones sea el que se consideró en la aprobación del loteo, delimita la obligación de que se trata en función de situaciones de hecho inciertas y variables (aplica dictamen N° 32.020, de 2009).	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Antejardín	En lo relativo a la Nota N° 1, según la cual sólo se consulta antejardín en los edificios del Plan Serena y otros conjuntos de interés histórico, que "definirá" el Consejo de Monumentos Nacionales, en los cuales se respetará la línea de edificación original del proyecto, cabe señalar que no procede subordinar tal exigencia a lo que determinará a futuro el mencionado organismo, ya que la definición de esa norma urbanística es una materia propia de los instrumentos de planificación territorial.	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335
Antejardín	f) Zona ZC11-6 Las Compañías: Debe objetarse su Nota N° 1, en cuanto establece la exigencia de antejardín sobre la base de un hecho incierto y variable, cual es que en los tramos de calles en que exista más de un 60% de las edificaciones con antejardín, se exigirá uno de 3 m mínimo, salvo en los usos de suelo en que exige uno mayor.	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335
Antejardín	Respecto a la primera de las zonas aludidas es dable observar, además, que resulta impropio fijar antejardín "opcional" y, en relación con la segunda, que carece de sustento normativo lo establecido en la Nota N° 1, en orden a que "Los usos permitidos no pueden superar una carga de ocupación de más de 250 personas".	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335
Antejardín	i) Zona ZEX-1 Vegas Sur y Norte: La Nota N° 1 permite actividad agrícola y forestal, que no forman parte de los usos de suelo de aquellos regulados en el artículo 2.1.24. de la OGUC. En la Nota N° 2 no se advierte fundamento para fijar 25 metros de antejardín hacia la Ruta 5 Sur, siendo que para las restantes edificaciones son 10 metros. Lo propio ocurre con los antejardines de 30 metros en la Zona ZEX-1-4 y los 25 metros hacia la Ruta 5 en la Zona ZEX-7.	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335
Antejardín	j) Zona ZEX-3-3 El Milagro Alta densidad: Al fijar para el antejardín "½ de la altura, mínimo de 3 m", se determina esa norma en función de un elemento incierto y variable, lo que no resulta admisible.	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Antejardín	k) Zona ZEX-5 Sector Canto del Agua - Ruta 5: La mención a las actividades "restaurante, discoteca, casino, bares, fuentes de soda" debe efectuarse en el cuadro correspondiente a la clase de uso y no como se señala. En cuanto a la NOTA: "El antejardín hacia los terrenos de ferrocarril es de 35,00 m", debe objetarse por cuanto no se advierte su sustento normativo, considerando la definición de antejardín contenida en el artículo 1.1.2. de la OGUC.	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335
Antejardín	No se advierte fundamento para fijar 30 metros de antejardín a los predios que enfrenten la Ruta 5 Sur, en circunstancias que para las restantes zonas se fijan antejardines que sólo varían hasta los 5 metros (aplica dictamen N° 54.958, de 2009).	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
Antejardín	Artículo 9º: Al disponer que los antejardines a que alude pueden ocuparse con construcciones hasta un 40% del antejardín, se aparta de lo dispuesto en el artículo 2.5.8. de la OGUC, según el cual, siempre que el Instrumento de Planificación Territorial no lo prohíba, en los antejardines se podrá consultar "caseta de portería, pérgola u otras de similar naturaleza, además de estacionamientos de visitas hasta en un tercio de su frente" (aplica dictamen N° 32.020, de 2009).	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Antejardín	Asimismo, no se advierte fundamento para fijar en dichas zonas 35 metros de antejardín frente a la ruta 5 Oriente, siendo que para las restantes zonas son 5 metros (aplica dictamen N° 54.958, de 2009).	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Antejardín	Artículo 30: La regulación que establece el inciso primero de este precepto, en orden a que no será obligatorio el antejardín en la Zona Urbana Consolidada, cuando el 60% o más de la longitud de una misma cuadra no disponga de ellos, implica delimitar la obligación de que se trata en función de situaciones de hecho inciertas y variables (aplica dictamen N° 32.020, de 2009). En seguida, excede la competencia de los instrumentos de planificación territorial establecer que en los sitios esquina afectados por antejardines en dos de sus lados, el Director de Obras Municipales podrá reducir las exigencias que lo afecten hasta en un 25% en la calle o pasaje de menor jerarquía vial.	Plan Regulador Comunal de Pemuco	51.664/10	03/09/10 Pág. 377
Antejardín	En el mismo sentido, es menester observar que no resulta pertinente fijar disposiciones sobre antejardín en función del río o de sitios.	Plan Regulador Comunal de Cochrane	23.209/11	15/04/11 Pág. 392
Áreas gravadas como bienes nacionales de uso público	Artículo 24: El N° 1 de este precepto, según el cual no se permitirá la localización de nuevas estaciones de venta de combustibles ni de servicio automotor en "áreas gravadas como bienes nacionales de uso público" o en áreas verdes, debe objetarse en tanto prohíbe, de manera genérica –y no a través de la pertinente zonificación, como lo dispone el artículo 2.1.10. de la OGUC– dichas actividades, siendo del caso consignar, por lo demás, que la expresión "áreas gravadas como bienes nacionales de uso público" no se aviene con la regulación contenida en la LGUC y en la OGUC, y que, en lo atinente al uso área verde, el artículo 2.1.31. establece cuáles son los destinos complementarios compatibles.	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347



Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Áreas gravadas como bienes nacionales de uso público	Artículo 18: Finalmente, corresponde observar esta disposición en cuanto establece que no se permitirá la localización de nuevos locales de venta minorista de combustibles líquidos o centros de servicio automotor en los bienes nacionales de uso público, en tanto prohíbe el uso de manera genérica y no a través de la pertinente zonificación, como lo dispone el artículo 2.1.10. de la OGUC (aplica dictamen N° 68.122, de 2009).	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Áreas gravadas como bienes nacionales de uso público	10.- Artículo 3.2.2.: En cuanto establece que "No se permitirá la localización de estaciones de almacenamiento y distribución minorista de combustibles en bienes nacionales de uso público", debe objetarse, toda vez que prohíbe de manera genérica dichas actividades y no a través de la pertinente zonificación, como lo dispone el artículo 2.1.10. de la OGUC. Lo anterior se hace extensivo a la disposición contenida en el inciso final, relativa a botillerías y comercio dedicado al expendio de alcoholes (aplica dictámenes N°s. 31.416 y 68.122, ambos de 2009).	Plan Regulador Comunal de Curicó	33.853/10	23/06/10 Pág. 370
Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)	Corresponde observar que el penúltimo inciso del apartado "Zonas de Resguardo", de la misma letra c), establece que los proyectos urbanos y/o la ejecución de nuevas obras de infraestructura deberán incluir la verificación de no afectar sitios de significación cultural o arqueológica, en circunstancias de que no se advierte que el plan en estudio establezca áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, de conformidad al artículo 2.1.18. de la OGUC, en cuyo contexto pudiera establecerse tal exigencia.	Plan Regulador Comunal de Toltén, (Centros Urbanos de Toltén, Queule, Villa Los Boldos y Villa O'Higgins)	34.419/08	24/07/08 Pág. 278

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)	Artículo 21: La regulación que establece, relativa a los sitios de significancia cultural, especialmente mapuches, que pudieran existir en las áreas urbanas, se aparta de los términos del artículo 2.1.18. de la OGUC, que dispone que las "áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural" corresponden a aquellas zonas o inmuebles de conservación histórica que defina el Plan Regulador Comunal e inmuebles declarados monumentos nacionales en sus distintas categorías, los cuales deberán ser reconocidos por el instrumento de planificación territorial que corresponda, lo que no ocurre en la especie.	Plan Regulador Comunal de Loncoche	31.416/09	16/06/09 Pág. 297
Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)	Artículo 29: No se advierte el fundamento normativo para establecer determinados niveles de intervención para los Inmuebles de Conservación Histórica que se indican. Por otra parte, acorde con lo dispuesto en el artículo 2.1.18. de la OGUC, debe reemplazarse la expresión "Zona de Interés Patrimonial", utilizada bajo el epígrafe "LA PAZ", por "Zona de Conservación Histórica". Respecto a la primera de las "Condiciones Generales" que se señalan en este precepto –conforme a la cual los inmuebles a que se refiere deberán mantenerse y preservar sus características arquitectónicas originales–, debe precisarse que tales características serán fijadas a través de planos seccionales, en armonía con lo dispuesto en el artículo 2.7.8. de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Loncoche	31.416/09	16/06/09 Pág. 297

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)	"17. El inciso segundo del artículo 50, en cuanto establece que las nuevas construcciones que se proyecten en los predios colindantes laterales a Inmuebles de Conservación Histórica en zonas de edificación continua, deberán supeditar la volumetría, el tratamiento y materiales de fachada, a los de dichos inmuebles, y mantener una continuidad armónica en cuanto a líneas de fachada y tipos de fenestración, se aparta de lo prescrito sobre la materia en el artículo 2.7.8. de la OGUC. Por otra parte, no se advierte el fundamento normativo para establecer determinados niveles de intervención para los Inmuebles de Conservación Histórica que se indican".	Plan Regulador Comunal de Talca	32.020/09	18/06/09 Pág. 305
Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)	Artículo 22: No procede señalar en la regulación que efectúa este artículo que, para efectos del cálculo de los índices "de constructibilidad" y "ocupación de suelo", deberá considerarse como parte integrante del proyecto el Inmueble de Conservación Histórica, ya que dicho cálculo debe ceñirse a la definición de los respectivos coeficientes que establece el mencionado artículo 1.1.2. de la OGUC (aplica dictamen N° 31.416, de 2009). Además, en su inciso segundo, no corresponde aludir a "las intervenciones" a los inmuebles de conservación histórica, sino a sus demoliciones o refacciones, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.	Plan Regulador Comunal de Perquenco	47.951/09	01/09/09 Pág. 313
Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)	Artículo 23: No procede señalar en la regulación que efectúa este artículo que, para efectos del cálculo de los índices "de constructibilidad" y "ocupación de suelo", deberá considerarse como parte integrante del proyecto el Inmueble de Conservación Histórica, ya que dicho cálculo debe ceñirse a la definición de los respectivos coeficientes que establece el mencionado artículo 1.1.2. de la OGUC (aplica dictamen N° 31.416, de 2009).	Plan Regulador Comunal de Lumaco	47.952/09	01/09/09 Pág. 319

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)</b>	<p>"Artículo 17: No se advierte el fundamento normativo para establecer determinados 'grados de protección' para los Inmuebles de Conservación Histórica que se indican. Además, no corresponde aludir a la 'intervención' de los inmuebles de conservación histórica, sino a sus demoliciones o refacciones, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.</p> <p>Por otra parte, se advierte que no se han adjuntado las fichas de evaluación patrimonial del antiguo hospital de Angol y de la bodega comercial Sawy, u otros antecedentes que fundamenten su declaración como tales, exigibles de acuerdo al artículo 2.1.10. N° 1, letra f), de la OGU".</p>	Plan Regulador Comunal de Angol	48.301/09	02/09/09 Pág. 326
<b>Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)</b>	<p>En lo relativo a la Nota N° 1, según la cual, sólo se consulta antejardín en los edificios del Plan Serena, y otros conjuntos de interés histórico, que "definirá" el Consejo de Monumentos Nacionales, en los cuales se respetará la línea de edificación original del proyecto, cabe señalar que no procede subordinar tal exigencia a lo que determinará a futuro el mencionado organismo, ya que la definición de esa norma urbanística es una materia propia de los instrumentos de planificación territorial.</p>	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)</b>	<p>g) Zona ZC12-1 Parque Pedro de Valdivia y Zona ZC-12-2: Parque Coll, Cendyr y otros: Resulta necesario precisar si estas áreas son de aquéllas a que alude el artículo 2.1.30. o 2.1.31. de la OGUC, a fin de determinar si la regulación que se establece se ajusta a lo dispuesto en la normativa que les resulte aplicable. Sin desmedro de ello, se observa que no procede la exigencia de subdivisión predial mínima de 10.000 m<sup>2</sup> para los equipamientos que se indican en la zona ZC12-2, atendido que no consta que concurra alguno de los supuestos que harían procedente esa norma de subdivisión, según el artículo 2.1.20. de la OGUC, siendo menester precisar que las áreas de valor natural a que este último artículo se refiere son aquéllas a que alude el artículo 2.1.18. del mismo cuerpo reglamentario, esto es, parques nacionales, reservas nacionales y monumentos naturales, entre otros.</p>	<p>Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena</p>	<p>54.958/09</p>	<p>06/10/09 Pág. 335</p>
<b>Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)</b>	<p>"Artículo 30 'Áreas especiales y Áreas Verdes':</p> <p>a) ZAV-1 Zona Área Verde Fluvial: Resulta ajeno al ámbito de los planes reguladores comunales disponer, como es el caso, que los proyectos de urbanización que se desarrollen en el Borde Fluvial, deban ejecutar las obras hidráulicas que correspondan, incluyendo obras de protección tales como defensas, relleños y encauzamiento del curso de agua que deban ser previamente aprobadas por los organismos pertinentes. Adicionalmente, esta zona, definida en el segundo acápite del literal en comento, como de protección –las que, cabe precisar, corresponden, de acuerdo al artículo 2.1.18. de la OGUC, a aquéllas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente–, no cuenta con el estudio de protección ambiental que, respecto de las áreas de protección, exige el artículo 2.1.10. citado.</p> <p>b) ZAV-2 Zona de Área Verde: Debe agregarse una referencia al artículo 2.1.30. de la OGUC, en el evento que algunas de las áreas que se mencionan en este precepto correspondan al uso de suelo Espacio Público".</p>	<p>Plan Regulador Comunal de Victoria</p>	<p>68.122/09</p>	<p>07/12/09 Pág. 347</p>

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)</b>	<p>“Artículo 38: Es ajeno a la competencia de este instrumento de planificación territorial, definir el concepto de inmueble de conservación histórica, más aún cuando el referido concepto se encuentra definido en el artículo 1.1.2. de la OGUC.</p> <p>Por otra parte, se advierte que no se han adjuntado las fichas de evaluación patrimonial de la Sala de Máquinas-Victoria, del Puente Traiguén y de los Puentes Red Ferroviaria Comunal, u otros antecedentes que fundamenten su declaración como tales, exigibles de acuerdo al artículo 2.1.10. N° 1, letra f), de la OGUC. Cabe agregar que no se incluye en la presente Ordenanza Local, el Edificio BancoEstado de Victoria, identificado en la memoria explicativa que se acompaña como una edificación de valor patrimonial. Por último, se debe corregir en la Ordenanza Local la referencia que se hace al Banco Santander y Casa Hospedaje, ya que no coinciden con la identificación de dichos inmuebles en las fichas de evaluación patrimonial que se adjuntan”.</p>	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
<b>Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)</b>	<p>Artículo 40: Respecto a la tercera de las condiciones específicas que se señalan en este precepto –conforme a la cual los inmuebles a que se refiere deberán mantenerse y preservar sus características arquitectónicas originales–, debe precisarse que tales características serán fijadas a través de planos seccionales, en armonía con lo dispuesto en el artículo 2.7.8. de la OGUC (aplica dictamen N° 31.416, de 2009). Finalmente, no corresponde señalar que para efectos del cálculo de los índices “de constructibilidad” y “ocupación de suelo” deberá considerarse como parte integrante del proyecto el Inmueble de Conservación Histórica, ya que dicho cálculo debe ceñirse a la definición de los respectivos coeficientes que establece el artículo 1.1.2. de la OGUC (aplica dictámenes N°s. 31.416 y 47.952, de 2009).</p>	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)	Artículo 31: De acuerdo a los artículos 2.1.10., 2.1.18., 2.1.43. y 2.7.8. de la OGUC, la definición de los inmuebles y Zonas de conservación histórica y el reconocimiento de los edificios acogidos a la ley N° 17.288 compete a los Planes Reguladores Comunales, contexto en el cual cabe observar que no resulta procedente que, como indica este precepto, los Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica y los edificios acogidos a la citada ley son los señalados y graficados en el Plano Seccional y su Ordenanza, siendo menester precisar que según el citado artículo 2.7.8., a través de Planos Seccionales sólo se podrán establecer características arquitectónicas determinadas para los proyectos que se realicen en sectores ligados a Monumentos Nacionales, o cuando se trate de Inmuebles o Zonas de Conservación Histórica, de manera que las nuevas construcciones, o la modificación de las existentes, constituyan un aporte urbanístico relevante.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)	a) Zona ZCH1-1: No corresponde aludir a coeficiente "máximo" de constructibilidad ni a coeficiente "máximo" de ocupación de suelo, ya que los respectivos vocablos, definidos en el artículo 1.1.2. de la OGUC, no contemplan la expresión máximo.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)	b) Zona ZCH1-2: Se fija la altura máxima para los Inmuebles de Conservación Histórica categorías 1 y 2, en circunstancias que dicha clasificación carece de fundamento normativo (aplica dictamen N° 31.416, de 2009). Además, no corresponde establecer altura "del primer piso", por cuanto no es competencia del Plan Regulador Comunal fijar normas de diseño.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)	"c) Zona ZCH1-3: Sin desmedro de lo señalado anteriormente, a propósito de la categorización de los Inmuebles de Conservación Histórica, cabe observar que al disponer que 'la distancia entre estas dos edificaciones se definirá de acuerdo a las características de la fachada interior de la existente, en relación a que no se afecte la iluminación y la ventilación de espacios con destinos residenciales', regula tal exigencia en función de elementos indeterminados. Acerca de lo prescrito en orden a que 'respecto de la edificación nueva, la altura máxima será de 7 pisos habitables' cabe observar que debe eliminarse la expresión 'habitables', parámetro que no se contempla al efecto en el artículo 2.1.23. de la OGUC, que regula la expresión de la altura máxima de las edificaciones. Por otra parte, se advierte que luego de las Zonas de Conservación Histórica se ha omitido el pertinente epígrafe relativo a las restantes zonas que se regulan".	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)	b) "Plano Seccional Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica": En lo relativo al cuadro incluido en este plan seccional, que considera los Inmuebles de Conservación Histórica y los Monumentos Nacionales —Capilla de Guayaacán y Casa Urmeneta—, debe estarse a lo observado tratándose del artículo 31 de la Ordenanza Local que se examina.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)	Asimismo, el punto 3. Normativa específica para las Zonas de Conservación Histórica, establece en el numeral 3.1. una categorización de la edificación, distinguiendo Inmuebles de Conservación Histórica Tipos 1, 2 y 3, lo que carece de sustento normativo (aplica dictamen N° 48.301, de 2009). Por lo señalado, resulta objetable lo indicado en el punto 3.2., en cuanto distingue las acciones de protección y desarrollo según se trate de los mencionados tipos, así como las exigencias señaladas en los puntos 3.4. volumetría, 3.5. altura y 3.6. fachadas, en función de esas categorías.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357



Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)	En igual sentido, por apartarse de lo dispuesto en los artículos 60 de la LGUC y 2.7.8. de la OGUC, en que se funda el plano seccional de que se trata, cabe observar la disposición que establece que "cualquier solicitud para desarrollar actividades de afluencia o permanencia, masiva de público, en los edificios de conservación histórica o en edificios con una data mayor de 60 años, deberá ser acompañado de un informe estructural favorable para el desarrollo de este tipo de actividades, suscrito por un ingeniero civil en Obras Civiles".	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)	Además, excede la competencia del instrumento en examen establecer que "Se evaluará de manera excepcional la modificación de fachada en aquellos casos en que el uso del inmueble requiera de una vía de evacuación, o alguna modificación que a juicio de la Dirección de Obras Municipales sea necesaria para el correcto uso y seguridad del inmueble" y que "esta modificación debe tener la aprobación de una comisión técnica municipal integrada por tres arquitectos y un ingeniero civil en obras civiles, incluyendo al Director de Obras Municipales".	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)	Luego, lo propio debe expresarse respecto de las exigencias para el mobiliario urbano y señalética en bien nacional de uso público y espacios abiertos a la vía pública y de iluminación fijadas en los puntos 3.8. y 3.9. en cuanto establecen, respectivamente, que la aprobación del mobiliario urbano propuesto será otorgada por el Director de Obras Municipales y que el proyecto de iluminación deberá ser aprobado por la misma autoridad, previo informe favorable de la Unidad de Mejoramiento Urbano y el departamento de electricidad de la Municipalidad.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)	Finalmente, cabe señalar que algunas de las fichas de los Inmuebles de Conservación Histórica no presentan observaciones relativas a los mismos (N°s. 30, 45, 83 y 93), que la ficha N° 88 se encuentra sin información, la N° 97 sin imagen y las N°s. 82, 83 y 84 repetidas, lo que vulnera lo prescrito en el artículo 2.1.10. de la OGUC.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)	En cuanto a la zona ICH Inmuebles de Conservación Histórica, debe objetarse lo establecido en esta zona —en orden a exigir autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo para toda intervención, modificación o alteración de los inmuebles de conservación histórica—, toda vez que se aparta de los términos del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, según el cual dicha autorización se requiere para la refacción y demolición de tales inmuebles.	Plan Regulador Comunal de Curicó	33.853/10	23/06/10 Pág. 370
Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)	Además, respecto de lo señalado, en el sentido de que se deberá respetar la morfología de cada uno de los inmuebles, preservando los patrones estilísticos asociados a cada tipo de arquitectura, y respetando, adicionalmente, la volumetría y los otros aspectos arquitectónicos que se indica, debe precisarse que tales características serán fijadas a través de planos seccionales, en armonía con lo dispuesto en el artículo 2.7.8. de la OGUC (aplica dictamen N° 31.416, de 2009).	Plan Regulador Comunal de Curicó	33.853/10	23/06/10 Pág. 370

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)	"Artículo 37: Al establecer que los permisos que se otorguen para los inmuebles de conservación histórica, sea para su rehabilitación, reconstrucción, demolición o modificación de cualquier índole, sólo podrán ser otorgados de la manera que indica, regula una materia ajena al ámbito de los planes reguladores, que se encuentra normada, en términos diversos, por el artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (LGUC). Con respecto al cuadro que contempla este precepto –que determina los límites de la zona en análisis–, cabe observar que la descripción que contiene no coincide con lo graficado en el plano PRCP-01".	Plan Regulador Comunal de Pemuco	51.664/10	03/09/10 Pág. 377
Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)	Artículo 38: No se advierte el fundamento normativo para establecer determinados "grados de protección" para los Inmuebles de Conservación Histórica que se indican. Además, no corresponde aludir a la "intervención" de los inmuebles de conservación histórica, sino a sus demoliciones o refacciones, de acuerdo a lo dispuesto en el citado artículo 60 de la LGUC (aplica dictamen N° 48.301, de 2009).	Plan Regulador Comunal de Pemuco	51.664/10	03/09/10 Pág. 377
Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)	2.- Algunas de las fichas de los Inmuebles de Conservación Histórica no presentan observaciones relativas a los mismos, tales como su Rol y el estado de conservación y relación con el entorno (aplica dictamen N° 11.101, de 2010).	Plan Regulador Comunal de Parral	44.803/11	15/07/11 Pág. 406

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	"Artículo 4.1.2.- El área mixta a que se refiere este precepto se encuentra comprendida parcialmente dentro del cono de deyección del área de riesgo de canteras, sin que se establezcan las restricciones propias de una zona de riesgo. Sin desmedro de lo anotado, como dicha área no se fundamenta en un estudio específico, la superficie predial mínima para vivienda en altura baja o extensión, altura media y equipamiento, no se ajusta a lo prescrito en el artículo 2.1.20. de la OGUC".	Plan Regulador Comunal de Iquique (Centros Urbanos Playa Blanca-Bahía Chiquinata y Tres Islas)	47.417/08	10/10/08 Pág. 286
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	En seguida, debe consignarse que no corresponde citar en el artículo 3° del decreto que se analiza, el inciso final del artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, ya que no consta que los terrenos afectados por la modificación se encuentren emplazados en una área de riesgo definida de acuerdo a esa normativa.	Plan Regulador Comunal de Huechuraba	44.023/08	17/09/08 Pág. 285
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	"Artículo 5°: No se advierte el sentido de lo dispuesto en este precepto, toda vez que establece una regulación asociada a los casos en que 'el área afecta a riesgo en alguna de estas zonas sea precisada con estudios fundados', en circunstancias de que la zona y riesgos deben definirse en el instrumento en examen, debiendo ceñirse la Autoridad Administrativa, en lo demás, a lo dispuesto en el artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC. Por otro lado, la posibilidad de desafectación de las zonas señaladas, contemplada en el inciso tercero del referido artículo 5°, vulnera lo dispuesto en el inciso final del mencionado artículo 2.1.17. que no autoriza la desafectación de las áreas de riesgo, sino sólo la ejecución de proyectos determinados en las zonas afectadas por dicha restricción, bajo las condiciones y requisitos establecidos al efecto por la referida norma".	Plan Regulador Comunal de Toltén, (Centros Urbanos de Toltén, Queule, Villa Los Boldos y Villa O'Higgins)	34.419/08	24/07/08 Pág. 278

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	En el área de la zona Z2 se dispone que la ocupación de la misma estará condicionada a las obras de mitigación por inundación, remitiéndose al artículo 7° de la Ordenanza Local, lo que no resulta coherente con el carácter de la misma, pues no ha sido declarada zona de restricción, en conformidad con lo señalado en el art. 2.1.17. de la OGUC, pudiendo sólo aplicarse el artículo 5.1.15, en caso de resultar procedente.	Plan Regulador Comunal de Toltén, (Centros Urbanos de Toltén, Queule, Villa Los Boldos y Villa O'Higgins)	34.419/08	24/07/08 Pág. 278
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	La regulación que se establece respecto de la zona de extensión habitacional condicionada (ZEX-2) –que se superpone al área de riesgo AR-5–, se aparta de la que, para estas últimas áreas de riesgo, establece el artículo 2.1.17., de la OGUC. Sin perjuicio de lo anterior, no se advierte el sentido de lo dispuesto, en orden a que "En el caso que el área afecta a riesgo en alguna de estas zonas sea precisada con estudios fundados", por cuanto la zona y riesgos de tales áreas deben definirse en el instrumento en examen, ciñéndose a lo dispuesto en el art. 2.1.17. de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Toltén, (Centros Urbanos de Toltén, Queule, Villa Los Boldos y Villa O'Higgins)	34.419/08	24/07/08 Pág. 278
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	Artículo 8°: En relación a las restricciones por anegamiento estacional y permanente de que trata este artículo, debe reiterarse que las mismas deben ajustarse a lo dispuesto en el artículo 2.1.17. de la OGUC, de manera que resulta contradictoria la cita efectuada al artículo 5.1.15. de ese ordenamiento reglamentario.	Plan Regulador Comunal de Toltén, (Centros Urbanos de Toltén, Queule, Villa Los Boldos y Villa O'Higgins)	34.419/08	24/07/08 Pág. 278
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	Asimismo, respecto del inciso final de esta norma, debe señalarse que no resulta procedente que se extiendan restricciones ni exigencias de estudios de riesgo a las zonas aledañas al área de riesgo.	Plan Regulador Comunal de Toltén, (Centros Urbanos de Toltén, Queule, Villa Los Boldos y Villa O'Higgins)	34.419/08	24/07/08 Pág. 278

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	III) letra c): Resulta improcedente la mención que se efectúa en este literal –que define las áreas de restricción por tsunami–, en el sentido de que el Director de Obras Municipales “velará por el cumplimiento del artículo 5.1.15. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para las construcciones emplazadas en esta área”, toda vez que este precepto trata de una materia regida por el artículo 2.1.17. del mencionado cuerpo reglamentario.	Plan Regulador Comunal de Arica	31.927/08	09/07/08 Pág. 275
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	15.- Artículo 57: No se advierte el sentido de lo dispuesto en este precepto, al exigir estudios de riesgos “en áreas sensibles a riesgos naturales y antrópicos”, circunscritos a edificios colectivos de tres o más pisos y demás casos que indica, en circunstancias de que la zona y riegos deben definirse en el instrumento en examen, ciñéndose a lo dispuesto en el artículo 2.1.17. de la OGUC, la cual solamente autoriza la ejecución de proyectos determinados en las zonas afectadas por dicha restricción, bajo las condiciones y requisitos establecidos al efecto por la referida norma.	Plan Regulador Comunal de Arica	31.927/08	09/07/08 Pág. 275
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	Sobre el particular, cumple esta División con señalar que no se advierte sustento para que, identificado que sea un riesgo a través del respectivo estudio específico, como ocurre en la situación que se examina con el riesgo de tsunami, sólo se someta una determinada área del territorio afectado –en este caso, los sectores no consolidados– a la respectiva regulación, ni que exista constancia de la pertinente justificación técnica.	Plan Regulador Comunal de Arica II	53.957/08	14/11/08 Pág. 293

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	En este sentido, debe precisarse que la expresión "podrán definirse áreas de riesgo, cuando proceda", empleada en el referido artículo 2.1.17., aludida por el Gobierno Regional, se refiere a la posibilidad que tiene la autoridad competente para definir la pertinencia de establecer áreas de riesgo cuando estime que los mismos podrían concurrir –para lo cual, según ese artículo, requiere contar con estudios específicos previos–, sin que, sin embargo, se aprecien en el ordenamiento que regula la materia elementos que permitan concluir que aquella cuente con una atribución discrecional para calificar la conveniencia de someter o no a la regulación de riesgo una zona a cuyo respecto ya se ha establecido técnicamente la concurrencia del mismo por medio de un estudio específico.	Plan Regulador Comunal de Arica II	53.957/08	14/11/08 Pág. 293
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	Por otro lado, el levantamiento de la prohibición que dichas áreas implican procede sólo respecto de proyectos específicos, de acuerdo al procedimiento que el citado artículo 2.1.17. dispone, al que debe ajustarse la normativa prevista en todos los numerales del artículo en estudio, sin que resulte admisible la posibilidad de redefinir los usos de suelo de las zonas de restricción o desafectar las áreas de riesgo señaladas.	Plan Regulador Comunal de Purén	28.001/08	17/06/08 Pág. 273
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	Artículo 27.3 (zona AR-3): No se advierte el sentido de lo dispuesto, en orden a que "En el caso que el área afecta a riesgo en alguna de estas zonas sea precisada con estudios fundados", por cuanto la zona y riesgos deben definirse en el instrumento en examen.	Plan Regulador Comunal de Purén	28.001/08	17/06/08 Pág. 273
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	Las áreas de protección y las de restricción o riesgo que se encuentren fuera del área urbana del acto en estudio no se ajustan a derecho.	Plan Regulador Comunal de Temuco-Labranza	17.942/08	18/04/08 Pág. 265

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	Artículo 18: Las zonas de anegamiento permanente y estacional mencionadas en la letra b) de este precepto no se encuentran graficadas en los planos. Cabe observar también que no resultan admisibles las referencias que en este artículo se efectúan al artículo 5.1.15. de la OGUC, por cuanto se trata de áreas normadas por el artículo 2.1.17. de la OGUC, disposición que, por otra parte, prevé la posibilidad de desarrollar proyectos sobre la base de los estudios a que alude, de modo que no corresponde aludir a la desafectación de estas áreas en base a lo señalado en ese artículo. Finalmente, debe eliminarse la referencia a la DOH del Ministerio de Obras Públicas o el Director de Obras Municipales, y sustituirse por una alusión genérica al organismo competente.	Plan Regulador Comunal de Loncoche	31.416/09	16/06/09 Pág. 297
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	"Artículo 29: Áreas condicionadas por restricción: c) 'Área de restricción por riesgo de anegamiento permanente AR-2b': No se advierte el sentido de establecer, en el primer acápite, que queda prohibido 'todo uso de suelo', en circunstancias de que se contemplan, en la misma zona, como usos de suelo permitido, áreas verdes, paseos peatonales, ciclovías y similares".	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	Por otra parte, el informe geotécnico que se adjunta contiene una serie de conclusiones, en sus puntos 5.2 a 5.6, que indican la existencia de riesgos determinados en las zonas que indica, no obstante lo cual el plan regulador en estudio no considera la fijación de áreas de riesgo, sin que se advierta la justificación de dicha circunstancia.	Plan Regulador Comunal de Tocopilla	26.523/08	09/06/08 Pág. 272



Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	En otro orden de ideas, el informe geotécnico que se adjunta contiene una serie de conclusiones, en sus puntos 5.2 a 5.6, que indican la existencia de riesgos determinados en las zonas a que alude, no obstante lo cual la modificación en estudio no considera la fijación de áreas de riesgo –sin que se advierta la justificación de dicha circunstancia–, o el establecimiento de una disposición que sea congruente con dichas conclusiones, tal como, por ejemplo, aconteció respecto de las modificaciones introducidas al plan regulador de que se trata por medio de la letra a) del artículo 2° del decreto N° 103, de 2008, de ese Ministerio.	Modificación Plan Regulador Comunal de Tocopilla	4.210/10	25/01/10 Pág. 375
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	11. La fijación de una franja en torno a cauces para destinarlas a área verde y vialidad, que se efectúa en la letra a) del artículo 24, se aparta de lo preceptuado en el artículo 2.1.29. de la OGUC, según el cual el plan regulador deberá reconocer las fajas o zonas de protección determinadas por la normativa vigente y destinarlas a áreas verdes, vialidad o a los usos determinados por dicha normativa y establecer "zonas no edificables", que corresponden a aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa –tales como acueductos– establecidas por el ordenamiento jurídico vigente, según el artículo 2.1.17. de la misma OGUC.	Plan Regulador Comunal de Talca	32.020/09	18/06/09 Pág. 305

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	En relación a las áreas de riesgo reguladas en los artículos 27, 27.1, 27.2 y 27.3, cabe observar —en armonía con el criterio manifestado en el N° 5 del oficio N° 28.001, de 2008, en orden a que el levantamiento de la prohibición que dichas áreas implican, procede sólo respecto de proyectos específicos, de acuerdo al procedimiento que el artículo 2.1.17. de la mencionada Ordenanza General dispone— que no procede señalar que, en base al estudio fundado a que alude el último artículo citado, el área de riesgo se redefina —artículo 27—, o se desafecte —inciso segundo del artículo 27.1—, o se precise —inciso segundo del artículo 27.3—, debiendo limitarse el alcance de tal estudio sólo a la posibilidad de que el proyecto a que se refiere pueda ser ejecutado. A lo anterior, es dable añadir que debe suprimirse la mención que, en la nueva redacción del artículo 27.2, se hace al artículo 5.1.15. de la referida Ordenanza General, por cuanto dicho precepto regula una materia diversa.	Plan Regulador Comunal de Purén II	33.246/09	23/06/09 Pág. 311
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	Artículo 27: Áreas de Restricción: No se advierte el sentido de la expresión “redefinen el área”, contenida en este precepto, ya que el artículo 2.1.17. de la OGUC, al que también se alude, no prevé dicha posibilidad, sino la de autorizar proyectos a emplazarse en las áreas de riesgo.	Plan Regulador Comunal de Perquenco	47.951/09	01/09/09 Pág. 313
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	Artículo 23: Áreas de Restricción. No se advierte el sentido de la expresión “el área en cuestión queda automáticamente definida por la norma y disposiciones de la zona respectiva”, contenida en este precepto, ya que el artículo 2.1.17. de la OGUC, al que también se alude, no prevé dicha posibilidad, sino la de autorizar proyectos a emplazarse en las áreas de riesgo, carácter, este último, que no varía como consecuencia de dicha autorización.	Plan Regulador Comunal de Angol	48.301/09	02/09/09 Pág. 326

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	Artículo 23.1: No procede establecer que en el área a que alude este precepto –AR-1, de restricción por riesgo de inundación– no se permite ningún tipo de edificación, por cuanto ello se aparta de lo normado sobre la materia en el citado artículo 2.1.17. de la OGUC, que prevé la posibilidad de desarrollar proyectos en las denominadas áreas de riesgo, y que señala que las zonas “no edificables” corresponderán a aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, tales como aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gasoductos, u otras similares, establecidas por el ordenamiento jurídico vigente. Por otra parte, excede la competencia de los instrumentos de planificación territorial establecer los contenidos de los estudios a que se refiere el artículo 2.1.17., citado.	Plan Regulador Comunal de Angol	48.301/09	02/09/09 Pág. 326
		Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	Artículo 23.2: AR-2 Área de Restricción por Alto Riesgo por Remoción en Masa. La regulación que se establece para esta área de restricción –en orden a prohibir determinadas excavaciones e imponer la obligación de control de escorrentías a que alude– no se ajusta a lo prevenido en el citado artículo 2.1.17. de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Angol	48.301/09	02/09/09 Pág. 326
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	Artículo 23.3: AR-3, Área de Restricción por Riesgo Medio por Remoción en Masa. Debe estarse, en lo que concierne a lo dispuesto en sus incisos segundo y siguientes, a lo observado en el N° 22 de este oficio, en lo relativo al contenido de los estudios a que alude. Además, no procede la referencia que se efectúa al artículo 5.1.15. de la OGUC, por cuanto se trata de áreas normadas por el citado artículo 2.1.17. (aplica dictamen N° 31.416, de 2009).	Plan Regulador Comunal de Angol	48.301/09	02/09/09 Pág. 326
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	Artículo 16: Artículo 73, ZONAS ESPECIALES. Zona ZE-14, Zona de Dunas, Vegas Sur: Incorpora un área “destinada al resguardo del área de dunas”, que no es edificable, sin que conste que ella corresponda a una de las zonas no edificables a que se refiere el artículo 2.1.17. de la OGUC.	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	f) Condición C12, "Debe contar con Estudio de Riesgos de anegamiento y sus respectivas medidas de prevención y mitigación": esta exigencia es propia de las áreas de riesgo, reguladas en el artículo 2.1.17., de la OGUC, de modo que no procede incluirla en zonas que no revistan esa calidad, v. gr., en la zona ZC-3.	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	k) Condición C26, "Condicionado a la ejecución, por profesionales especialistas, de estudios de riesgo que evalúen posibles salidas de Mar, Inundación y Tsunami y la proposición de medidas de mitigación que de ellos se desprenda. Estas medidas y su diseño pasarán a ser parte del proyecto a ejecutar, por lo que deberán incluirse en el legajo de antecedentes para su aprobación": Este tipo de exigencia es propio de las áreas de riesgo a que alude el artículo 2.1.17. de la OGUC, de modo que no corresponde establecerla respecto de las que no revisten esa calidad, v. gr. la zona ZEX-18.	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	Artículo 27: En el primer cuadro que se contiene en este precepto, denominado "Normas para las localidades de Púa, Quino y Selva Oscura", se establece una zona ZC-1 Zona de Uso Condicionado, la que de acuerdo al informe técnico elaborado por la Unidad de Gestión de Manejo del Fuego de la Corporación Nacional Forestal, corresponde a un área restringida para el desarrollo urbano, de las que trata el artículo 2.1.17. de la OGUC, sin que su regulación se ajuste a dicho precepto de la OGUC, pues en la especie sólo se establece, en el cuadro "Condiciones Especiales" que dicha Zona ZC-1 "En caso de que la situación que dio origen a la restricción, incendios forestales se elimine, entonces se regirá por la normativa de la zona Z-3".	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	<p>" Artículo 29: Áreas condicionadas por restricción: e) 'Áreas de restricción por quebradas AR-4':</p> <p>No se adjunta el estudio específico que permita establecer esta zona, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.1.10. de la OGUC. Sin desmedro de ello, cabe observar el acápite 'Usos de suelo prohibidos', considerando que se señala que son todos los no indicados como permitidos, por cuanto no se advierte el sentido de la expresión "en especial los usos de suelo Residencial, equipamiento, actividades productivas e infraestructura".</p>	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	<p>"d) Zona ZRe-2A Zona de Alto Riesgo por Aeródromo:</p> <p>No se advierte la existencia de un decreto del Ministerio de Defensa Nacional que, en conformidad a lo dispuesto en los artículos 14 y siguientes del Código Aeronáutico, y 2.1.29. de la OGUC, fundamente el establecimiento de esta área de restricción. Lo propio debe observarse respecto de la Zona ZRe-2B Zona Riesgo Medio por Aeródromo, que se establece en el literal e) de este artículo 30.</p> <p>e) Zona ZRe-2B Zona Riesgo Medio por Aeródromo:</p> <p>No se advierte el sentido de la referencia que se efectúa al artículo 29 de la Ordenanza que se examina, por cuanto se refiere a una materia diversa".</p>	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	<p>"f) Zona ZRe-3 Zona Resguardo por Tendidos Eléctricos:</p> <p>No corresponde establecer que 'Las franjas de protección de los tendidos eléctricos no podrán quedar incorporadas a los espacios de antejardín', por cuanto se trata de una materia ajena a la competencia de los instrumentos de planificación territorial, y regulada por la normativa sectorial pertinente.</p> <p>Por otra parte, las distancias mínimas según tensión (Kv) que se indica en el cuadro que se contiene en este literal, no se ajustan a lo dispuesto en el Reglamento S.E.C. NSEG 5E.N.71, de Instalaciones Eléctricas de Corrientes Fuertes, a que se alude".</p>	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	"Artículo 8°: No se advierte sustento jurídico para establecer que en las zonas afectas a tsunamis los cierros deben 'ser transparentes o de material vegetal'. Tampoco se advierte sustento normativo para establecer la exigencia de una 'cortina vegetal', tratándose de zonas en que se localicen actividades industriales o de bodegaje que colinden con zonas de uso residencial. Sin desmedro de ello, se observa que el artículo 34, que se cita, se refiere a la vialidad, y no a las zonas afectas a tsunamis".	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	Zonas Especiales: Se advierte que no procede fijar zonas de restricción por equipamiento atendido que ese tipo de zona no se contempla en el artículo 2.1.17. de la OGUC, que regula la materia.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	Zona ZR-5-1, Zonas Inundables, o potencialmente inundables: No resulta procedente establecer en el inciso segundo que "En las zonas identificadas como humedales se prohíbe todos los usos de suelo", y que "no se permitirá ningún tipo de edificación" atendido que, por una parte, el artículo 2.1.24. de la OGUC dispone que corresponde a los instrumentos de planificación territorial, en el ámbito de acción que les es propio, definir los usos de suelo de cada zona y, por otra, que no se trata de alguna de las zonas no edificables a que se refiere el artículo 2.1.17. de la OGUC. Finalmente, cabe señalar que la regulación contenida en el último inciso se aparta de la competencia del Plan Regulador Comunal prevista en el artículo 2.1.17. de la OGUC.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)</b>	Zona ZR-5-2, Zonas de restricción de canales, cauces artificiales y cuerpos de agua: Esta zona no corresponde a un área de riesgo sino a una de las zonas no edificables a que se refiere el artículo 2.1.17. de la OGUC. Sin desmedro de ello, no resulta procedente referirse al artículo 3.2.10. de la OGUC, relativo a las obligaciones del urbanizador cuando una zona urbanizada sea atravesada por acequias o canales de regadío, y a las facultades de la autoridad sanitaria para reglamentar la forma y condiciones en que los canales de regadío puedan atravesar sectores poblados, ya que dichas materias no competen a los instrumentos de planificación territorial.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
<b>Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)</b>	"Zona ZR-6, Zonas de Restricción para la preservación del Recurso Costero: Se observa que no corresponde que la Ordenanza Local haga referencia a las normas legales o reglamentarias que rigen el Borde Costero que, por lo demás, cuentan con su propio imperio. Por otra parte, no procede establecer que con el objeto de mitigar el efecto potencial de tsunami en los terrenos emplazados entre la línea de más baja marea y la cota 15.0 metros sobre dicha línea, las obras de urbanización y construcción deberán presentar un proyecto especial, elaborado por un profesional competente que contemple como mínimo las exigencias que alude, ya que excede la competencia de los instrumentos de planificación territorial disponer los contenidos mínimos que deberán tener los estudios a que se refiere el artículo 2.1.17., de la OGUC, que regula las áreas de riesgo, norma que, por lo demás, no es mencionada en la normativa que se establece (aplica dictamen N° 47.952, de 2009)".	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	"Zona ZR-7, Zonas Especiales: No se advierte a qué categoría de áreas corresponden las zonas que se enumeran bajo este epígrafe, las que si se califican como áreas de restricción, deben cumplir con el artículo 2.1.17. de la OGUC. Adicionalmente, debe agregarse una referencia al artículo 2.1.30. de la OGUC, en el evento que algunas de las áreas que se mencionan en este precepto correspondan al uso de suelo Espacio Público (aplica dictamen N° 47.951, de 2009)".	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	Zona ZR-1-4, Aeródromos y Radioayudas: Al respecto corresponde observar que no se advierte el decreto del Ministerio de Defensa Nacional que, en conformidad a lo dispuesto en los artículos 14 y siguientes del Código Aeronáutico, fundamente esta zona, ni la restricción que en ella se contiene.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	Respecto de la Zona ZRI "Zona de Riesgo de Inundación Cauces Superficiales", debe observarse que la expresión "actividades urbanas" no se encuentra definida y carece de sustento normativo. En otro orden, cabe señalar que no consta un estudio fundado que justifique el establecimiento de esa área de riesgo según prescribe el artículo 2.1.17. de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Curicó	33.853/10	23/06/10 Pág. 370



Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)</b>	<p>“16. Artículo 1° Transitorio: Debe observarse por cuanto su texto se aparta del contenido en el decreto N° 817, de 1997, del Ministerio de Defensa Nacional, que aprueba el plano que determina las zonas de protección para el aeródromo “General Freire” de Curicó. Asimismo, se advierte que la graficación del Plano PRC Curicó ZUS 01 es incompleta en relación al contenido del precitado decreto N° 817, de 1997, del Ministerio de Defensa Nacional.</p> <p>En otro orden, cabe hacer presente, por una parte, que la ley N° 16.752 –que fija la organización y funciones y establece disposiciones generales a la Dirección General de Aeronáutica Civil–, aludida por el precepto, no guarda relación con la materia, y que, por otra, el decreto N° 119, de 1985, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, también citado, se encuentra actualmente derogado”.</p>	Plan Regulador Comunal de Curicó	33.853/10	23/06/10 Pág. 370
<b>Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)</b>	<p>Artículo 23: Debe observarse en cuanto establece la categoría de “TERRENOS CONDICIONADOS”, señalando que son aquellos que, “conforme a sus actuales características, no es posible autorizar edificaciones (como por ejemplo, terrenos inundables, anegables, etc.), salvo que se materialice su mejoramiento, basado en estudios técnicos elaborados por profesionales especialistas”, por cuanto esa situación es propia de las áreas de riesgo de que trata el artículo 2.1.17. de la OGUC –que deben establecerse previo estudio fundado–, de cuya regulación se aparta.</p>	Plan Regulador Comunal de Pemuco	51.664/10	03/09/10 Pág. 377

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	<p>“Artículo 26: No resulta procedente disponer que sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2.1.17. de la OGUC, en todas las obras que se emplacen en terrenos que se vean afectados por algún riesgo natural o antrópico, será exigible un estudio de riesgos que defina las condiciones de seguridad para edificar, por cuanto la pertinencia de exigir estudios fundados como el de que se trata sólo se encuentra circunscrita, precisamente, a las áreas de riesgo a que alude dicho artículo 2.1.17. Sin desmedro de lo anterior, no procede establecer, como acontece en la especie, los contenidos que deberán tener tales estudios de riesgo, y que ninguna medida de mitigación podrá afectar ni provocar nuevos riesgos a los predios aledaños, por cuanto ello constituye una materia ajena a la competencia de los instrumentos de planificación territorial”.</p>	Plan Regulador Comunal de Pemuco	51.664/10	03/09/10 Pág. 377
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	<p>Tratándose de las áreas restringidas al desarrollo urbano resulta imperativo diferenciar claramente las “zonas no edificables” de las “áreas de riesgo”, cuyo contenido debe ajustarse a lo dispuesto en el artículo 2.1.17. de la OGUC. Es del caso puntualizar, en relación con la ZRUA que no se advierten los antecedentes que, conforme a la normativa vigente, sirvieron de base a su reconocimiento. Además, tratándose de las aludidas áreas de riesgo, el Plan Regulador Comunal debe fijar las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos establecidos para subsanar o mitigar los riesgos.</p>	Plan Regulador Comunal de Cochrane	23.209/11	15/04/11 Pág. 392
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	<p>Luego, en lo que respecta a las áreas restringidas al desarrollo urbano resulta imperativo diferenciar claramente entre “zonas no edificables” y “áreas de riesgo” –cuyo contenido debe ajustarse a lo dispuesto en el artículo 2.1.17. de la OGUC– y las “áreas de protección de recursos de valor natural”, que se rigen por el artículo 2.1.18. de la OGUC.</p>	Plan Regulador Comunal de Puerto Aysén	23.212/11	15/04/11 Pág. 396

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	Es del caso puntualizar, en relación con las "zonas no edificables" y las "áreas de protección de recursos de valor natural", que resulta menester adjuntar los antecedentes que, conforme a la normativa vigente, sirvieron de base a su reconocimiento, lo que no sucede, v. gr., en el caso de las zonas ZPBC y ZIA. Además, tratándose de las aludidas áreas de riesgo, el plan regulador comunal debe fijar las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos establecidos para subsanar o mitigar los riesgos.	Plan Regulador Comunal de Puerto Aysén	23.212/11	15/04/11 Pág. 396
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	Luego, en lo que respecta a las áreas restringidas al desarrollo urbano, resulta imperativo diferenciar claramente entre "zonas no edificables" y "áreas de riesgo" –cuyo contenido debe ajustarse a lo dispuesto en el artículo 2.1.17. de la OGUC– y las "áreas de protección de recursos de valor natural", regidas por el artículo 2.1.18. de la OGUC, debiendo adjuntarse, además, en relación a estas últimas, los antecedentes que conforme a la normativa vigente sirven de base a su reconocimiento. Por otro lado, corresponde que tratándose de las áreas de riesgo, el plan regulador comunal fije las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos establecidos para subsanar o mitigar los riesgos.	Plan Regulador Comunal de Chile Chico	25.886/11	27/04/11 Pág. 400
Área Verde	Artículo 13: Con excepción de lo establecido en su inciso segundo, relativo a la proporción entre frente y fondo que debe cumplir la superficie cedida para área verde en virtud de lo prescrito en el artículo 2.2.5. de la OGUC, este precepto –concerniente a cesiones gratuitas de terrenos–, regula materias que son ajenas al ámbito de los instrumentos de planificación territorial, y que se encuentran normadas en la OGUC.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Área Verde	Sin desmedro de lo anterior, no se advierte el sentido de prohibir "el desarrollo de actividades urbanas vinculadas a alguno de los tipos de usos de suelo, permitiéndose sólo la habilitación de áreas verdes y edificaciones con destino complementario al área verde definido en la OGUC", y establecer, a la vez, que presentados los estudios fundados que permitan edificar, sólo se permitirá "el uso de área verde y los complementarios a éste definidos en la OGUC".	Plan Regulador Comunal de Curicó	33.853/10	23/06/10 Pág. 370
Área Verde	Artículo 12: Este precepto, concerniente a la cesión de terrenos destinados a áreas verdes, regula materias que son ajenas al ámbito de los instrumentos de planificación territorial, y que se encuentran normadas en el artículo 2.2.5. de la OGUC (aplica dictamen N° 11.101, de 2010).	Plan Regulador Comunal de Pemuco	51.664/10	24/06/10 Pág. 377
Área Verde	Artículo 20: La definición de "área verde pública", que se contiene en este precepto, además de carecer de sustento normativo, constituye una materia ajena a los instrumentos de planificación territorial, siendo menester formular igual observación en relación a la clasificación de las áreas verdes que efectúa este artículo.	Plan Regulador Comunal de Pemuco	51.664/10	03/09/10 Pág. 377
Área Verde	Por otra parte, respecto de lo dispuesto en el aludido literal A, que consigna dentro de los usos de suelo permitidos "Áreas verdes: Un mínimo de 10% de la superficie predial será destinado a área verde", cabe señalar que no se advierte sustento jurídico que habilite a los planes reguladores para condicionar los usos de suelo en la forma que se indica.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coyhaique	56.188/10	23/09/10 Pág. 387

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Bienes Nacionales de Uso Público</b>	Artículo 25: En el mismo sentido, corresponde observar lo establecido en el inciso segundo, que prescribe que "En la construcción del subsuelo de los Bienes Nacionales de Uso Público, se aplicará también la rasante invertida de 60°, a partir de la línea oficial que determine el Director de Obras Municipales", así como lo dispuesto en el inciso final, según el cual el Municipio podrá llamar a licitación para la construcción de estacionamientos bajo el espacio público generado por la aplicación del presente Plan Regulador Comunal.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
<b>Capacidad Vial</b>	VI.- En lo atinente al estudio de capacidad vial que incumbe a las dos modificaciones del Plan Regulador Comunal de Iquique que se examinan, la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo de la Región de Tarapacá, en sus oficios ordinarios N°s. 228 y 229, ambos de 2008, sostiene que dicho estudio se circunscribió sólo al Centro Urbano de cada una de las modificaciones en examen, lo que a juicio de esa Secretaría sería contradictorio con lo señalado sobre la materia en la memoria del plan regulador en estudio, agregando luego que "tiene la convicción de que el Estudio Vial debe ser de carácter comunal". No obstante ello, concluye en los respectivos informes técnicos que cada modificación en examen "ha dado cumplimiento al proceso de trámite, a pesar de que subsisten observaciones, formuladas oportunamente" por dicha entidad, sin que se advierta la justificación de dicha discordancia.	Plan Regulador Comunal de Iquique (Centros Urbanos Playa Blanca-Bahía Chiquinata y Tres Islas)	47.417/08	10/10/08 Pág. 286
<b>Capacidad Vial</b>	Por otra parte, respecto de la vialidad proyectada y los ensanches, no se ha individualizado pormenorizadamente su trazado cuando se trata de vías definidas conforme al "Proyecto SECTRA", materia relevante que si bien podría entenderse que puede ser suplida recurriendo al pertinente estudio de capacidad vial, debe ser incorporada en las normas que se reflejarán luego en los certificados de informaciones previas, para efectos de las cesiones gratuitas y expropiaciones que correspondan.	Plan Regulador Comunal de Arica	31.927/08	09/07/08 Pág. 275

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Capacidad Vial	<p>“Artículo 22: Artículo 78 Vialidad Estructurante: Se formulan las siguientes observaciones a las vías descritas en los cuadros contenidos en este precepto que deben aplicarse también a aquellas vías en que se reproduzcan las situaciones objetadas.</p> <p>c) Se contemplan vías que tienen tramos con diferentes clasificaciones viales, siendo estas colectoras, de servicio, locales y otras combinaciones, v. gr. Alberto Aguirre Luco, Alejandro Flores, Calle 002, Av. Los Corsarios, Juan Luis Monreal y Las Palmeras, que no resulta concordante con lo indicado en el estudio de Capacidad Vial que se adjunta del cual se desprende que existen arcos con saturaciones en relación con la población tendencial proyectada”.</p>	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335
Capacidad Vial	<p>Además, cabe señalar que el pertinente estudio de factibilidad no se encuentra suscrito por los profesionales especialistas que lo han elaborado como exige el artículo 2.1.10. de la OGUC. Lo propio ocurre con el estudio de capacidad vial, que contiene el logo de la empresa SOLUTIVA Consultores Ltda. en su extremo inferior derecho, lo cual es improcedente, ya que dicha documentación forma parte de la resolución en análisis, que corresponde a un acto administrativo, de carácter oficial y público (aplica dictamen N° 34.617, de 2007).</p>	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335
Capacidad Vial	<p>b) Se omite indicar los hitos –ejes, líneas de calzada, soleras, aceras entre otros– a partir de los cuales deben contemplarse los respectivos ensanches, v. gr. Av. Panorámica desde cruce Camino San Ramón hasta parcela 20 y desde San Ramón hasta el Límite Norte, Ruta-440 desde el Límite Urbano hasta Monte Patria.</p>	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Capacidad Vial	“15. Capítulo 5.1, Sobre Vialidad Urbana Estructurante y Local: Debe objetarse por cuanto establece vialidad no estructurante, apartándose de lo dispuesto en el artículo 2.1.10. de la OGUC (aplica criterio contenido en el dictamen N° 47.952 de 2009). Asimismo, en relación a la vía colectora denominada calle Proyectada N° 24, se observa el incumplimiento del ancho mínimo entre líneas oficiales establecido en el artículo 2.3.2. de la OGUC, en su tramo entre Calle Proyectada N° 31 y Av. Alessandri”.	Plan Regulador Comunal de Curicó	33.853/10	23/06/10 Pág. 370
Capacidad Vial	6.- En el artículo 19, al incorporarse la expresión “ensanche a ambos costados”, en los cuadros de vialidad, se omite señalar los hitos –ejes, líneas de calzada, soleras, aceras, entre otros– a partir de los cuales deben contemplarse los respectivos ensanches (aplica dictamen N° 11.101, de 2010).	Plan Regulador Comunal de Parral	44.803/11	15/07/11 Pág. 406
Cementerios	Artículo 15: No corresponde exigir que los cementerios deban localizarse en vías de ancho entre líneas oficiales no inferiores a 25 metros, atendido que ello depende de la escala de equipamiento, según lo prescrito por el artículo 2.1.36. de la OGUC. Además, la faja de resguardo de 25 metros que se establece excede lo dispuesto en el artículo 18 del decreto N° 357, de 1970, del Ministerio de Salud, Reglamento General de Cementerios, que se limita a señalar que no podrán estar ubicados a menos de 25 metros de una morada o vivienda.	Plan Regulador Comunal de Loncoche	31.416/09	16/06/09 Pág. 297
Cementerios	El decreto N° 357, del Ministerio de Salud, que se cita en este artículo, es del año 1970, y no de 1990, como allí se señala. Por otra parte, carece de sustento normativo disponer que los accesos de los cementerios deban localizarse en vías de ancho entre líneas oficiales no inferiores a 25 metros.	Plan Regulador Comunal de Perquenco	47.951/09	01/09/09 Pág. 313
		Plan Regulador Comunal de Lumaco	47.952/09	01/09/09 Pág. 319
		Plan Regulador Comunal de Angol	48.301/09	02/09/09 Pág. 326

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Cementerios	Además, la faja de resguardo de 25 metros que se establece excede lo dispuesto en el artículo 18 del referido decreto N° 357, de 1970, del Ministerio de Salud, Reglamento General de Cementerios, que se limita a señalar que estos recintos no podrán estar ubicados a menos de 25 metros de una morada o vivienda (aplica dictamen N° 31.416, de 2009).	Plan Regulador Comunal de Angol	48.301/09	02/09/09 Pág. 326
Cementerios	Además, no se advierte sustento jurídico para exigir que el predio en que se emplacen enfrente una vía de un determinado ancho, observación que debe hacerse extensiva respecto de lo señalado en el inciso tercero del artículo 23, según el cual los accesos de los cementerios “deberán localizarse en vías de ancho entre líneas oficiales no inferiores a 25 m”.	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
Cementerios	Zona ZR-4, Resguardo de los Cementerios: No corresponde señalar zonas de restricción que no se contemplen en el artículo 2.1.17. de la OGUC, como ocurre en la especie.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Cierros	En la letra b) se dispone que el diseño de los cierros debe aprobarse por la Dirección de Obras Municipales, sin que se advierta fundamento legal para ello.	Plan Regulador Comunal de Iquique (Centros Urbanos Playa Blanca-Bahía Chiquinata y Tres Islas)	47.417/08	10/10/08 Pág. 286
Cierros	6.- Artículo 31: En el inciso cuarto se dispone que las características de los cierros deben aprobarse por la Dirección de Obras Municipales cuando no están fijadas en el plan regulador, sin que se advierta fundamento legal para ello.	Plan Regulador Comunal de Arica	31.927/08	09/07/08 Pág. 275
Cierros	La existencia de una franja de protección no puede traducirse en la obligación de efectuar cierros partiendo de dicha franja, a falta de texto expreso habilitante en esa materia.	Plan Regulador Comunal de Temuco-Labranza	17.942/08	18/04/08 Pág. 265
Cierros	Artículo 24: La definición de sitios eriazos excede la competencia del plan regulador. Además, no se advierte fundamento normativo para disponer que las características de los cierros deben aprobarse por la Dirección de Obras Municipales.	Plan Regulador Comunal de Loncoche	31.416/09	16/06/09 Pág. 297



Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Cierros	"2. Se advierten, en la misma Ordenanza, normas que exceden el ámbito propio de los instrumentos de planificación territorial, por lo que deben objetarse por tal motivo los siguientes preceptos: b. Artículo 18, inciso tercero, en cuanto dispone las características que deben tener los cierros medianeros del antejardín".	Plan Regulador Comunal de Talca	32.020/09	18/06/09 Pág. 305
Cierros	10. El artículo 18, inciso segundo, al establecer el porcentaje mínimo de transparencia de los cierros hacia el espacio público, se aparta de lo dispuesto en el artículo 2.5.1. de la OGUC, que sólo admite dicha posibilidad tratándose de sitios eriazos y propiedades abandonadas.	Plan Regulador Comunal de Talca Plan Regulador Comunal de Victoria	32.020/09 68.122/09	18/06/09 Pág. 305 07/12/09 Pág. 347
Cierros	En la regulación de las plantas de decantación, distribución o tratamiento de agua potable o aguas servidas o aguas lluvias, que se efectúa en este precepto, se advierte que la exigencia de cierros y dispositivos que impidan el libre acceso de personas y animales, así como la prohibición de construcciones en el entorno a lagunas de estabilización abiertas, excede la competencia de este instrumento de planificación territorial.	Plan Regulador Comunal de Perquenco	47.951/09	01/09/09 Pág. 313
Cierros	Artículo 12: Respecto a la regulación de la infraestructura sanitaria que efectúa esta disposición, se advierte que la exigencia de cierros y dispositivos que impidan el libre acceso de personas y animales, y la prohibición de construcciones en el entorno a lagunas de estabilización abiertas, exceden la competencia de este instrumento de planificación territorial.	Plan Regulador Comunal de Lumaco	47.952/09	01/09/09 Pág. 319
Cierros	Artículo 14: No se advierte su sustento normativo, en cuanto establece que la infraestructura a que alude debe emplazarse en terrenos que enfrenten vías de ancho mínimo igual o superior a 15 metros, y poseer cierros perimetrales 100% opacos (aplica dictamen N° 31.416, de 2009).	Plan Regulador Comunal de Lumaco	47.952/09	01/09/09 Pág. 319

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Cierros	Por otro lado, se advierte que la exigencia de cierros y dispositivos que impidan el libre acceso de personas y animales, y la prohibición de construcciones en el entorno a lagunas de estabilización abiertas, así como la franja de restricción de 10 metros para las fuentes captadoras de agua para consumo humano, constituyen materias que exceden la competencia de este instrumento de planificación territorial.	Plan Regulador Comunal de Angol	48.301/09	02/09/09 Pág. 326
Cierros	“Artículo 14: En cuanto a los cierros exteriores, no se advierte el sentido de señalar que ‘no podrán ser obligatorios en caso de que un loteo o condominio reglamente la no existencia de ellos’, pues los cierros exteriores sólo resultan obligatorios en el caso de los sitios eriazos, de acuerdo a lo establecido en el inciso primero del artículo 2.5.1. de la OGUC. Tampoco resulta admisible la regulación de la transparencia mínima de los cierros que se indican, considerada en los incisos segundo, quinto y sexto de esta norma, por cuanto excede la competencia de los instrumentos de planificación territorial”.	Plan Regulador Comunal de Angol	48.301/09	02/09/09 Pág. 326
Cierros	Artículo 26: La prohibición de cierros y/o establecimiento de usos adicionales sobre las fajas con declaratoria de utilidad pública carece de sustento legal y debe ajustarse a lo dispuesto por los artículos 59 y 122 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.	Plan Regulador Comunal de Angol	48.301/09	02/09/09 Pág. 326
Cierros	No se advierte sustento normativo para disponer que los cierros deberán ser transparentes –atendido que no se trata de alguna de las situaciones a que se refiere el artículo 2.5.1. de la OGUC– o setos verdes. Lo indicado se reitera respecto de la exigencia de cierros medianeros y exteriores con un 80% de transparencia en la Zona ZU-8 y en la Zona ZE-8 del artículo 1° transitorio.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Cierros</b>	Sin desmedro de lo expresado, cabe señalar que las condiciones específicas para las aludidas zonas, referidas a pavimentos exteriores, se apartan de la competencia de los instrumentos de planificación territorial. Lo propio debe anotarse tratándose de las características de los cierros, pues no se advierte que se enmarque en alguna de las situaciones a que se refiere el artículo 2.5.1. de la OGUC. Sin perjuicio de lo anterior, carece de sustento normativo que se prohíba los cierros opacos de cualquier material, permitiéndose los cierros naturales, vegetales o setos vivos, sólo hasta un 5% de otros elementos del total del cierro, que no provoquen impacto visual negativo.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
<b>Coefficiente de constructibilidad</b>	“III.- Cabe señalar que en las dos Ordenanzas Locales analizadas se advierte la existencia de normas que exceden el ámbito propio de los instrumentos de planificación territorial. j.- Artículo 3.2.12.- Utiliza el concepto de ‘placa’ para fundamentar un aumento del coeficiente de constructibilidad y de ocupación de suelo, así como una norma especial respecto del distanciamiento a los muros medianeros”.	Plan Regulador Comunal de Iquique (Centros Urbanos Playa Blanca-Bahía Chiquinata y Tres Islas)	47.417/08	10/10/08 Pág. 286
<b>Coefficiente de constructibilidad</b>	Sin perjuicio de lo anterior, no corresponde establecer una superficie máxima edificada por piso, sino coeficientes de ocupación de suelo y de constructibilidad.	Plan Regulador Comunal de Iquique (Centros Urbanos Playa Blanca-Bahía Chiquinata y Tres Islas)	47.417/08	10/10/08 Pág. 286

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Coefficiente de constructibilidad</b>	En lo que respecta al aumento del coeficiente de constructibilidad de hasta un 100% respecto de los predios superiores a 5000 m <sup>2</sup> , establecido en el código 7 de la aludida Tabla de Usos, cabe señalar que los artículos 2.6.5., 2.6.6. y 2.6.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establecen los porcentajes de aumento de coeficiente de constructibilidad en el caso de los "conjuntos armónicos", el que alcanza hasta un 50%, por lo que resulta improcedente aumentar dicho porcentaje en razón de una norma reglamentaria de carácter local, excediendo los límites máximos de incremento de dicho coeficiente ya fijados por la citada Ordenanza (aplica criterio contenido en el dictamen N° 26.252, de 2006).	Plan Regulador Comunal de Temuco-Labranza	17.942/08	18/04/08 Pág. 265
<b>Coefficiente de constructibilidad</b>	Artículo 2°, que modifica el artículo 8° de la OL: No procede establecer que la densidad máxima permitida "se regulará con el coeficiente máximo de constructibilidad", ya que según el artículo 2.1.22. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC, los instrumentos de planificación territorial que fijen densidad deben expresarla en densidad bruta en habitantes por hectárea.	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335
<b>Coefficiente de constructibilidad</b>	Zona ZU-3: El aumento del coeficiente de constructibilidad y de densidad bruta máxima para los sectores de renovación urbana carece de sustento normativo, considerando que las normas urbanísticas deben establecerse en función de zonas debidamente definidas en el respectivo plan regulador.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Coefficiente de constructibilidad</b>	Zona ZU-8: Se establece bajo el epígrafe "Condiciones Especiales" que "Los predios ubicados entre las calles Varela y Av. Costanera, Henríquez y Las Heras, deberán dejar la transparencia visual, libre de construcción el espacio de 3,5 m de altura a partir del nivel de solera de calle Varela hacia arriba, con excepción de los elementos estructurales, de circulación y evacuación. Como compensación, este sector tomará el coeficiente de constructibilidad y la densidad de la zona ZCH1-2", disposición que carece de sustento normativo.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
<b>Coefficiente de constructibilidad</b>	"8. Artículo 2.4.3.: La exigencia establecida en este precepto, al disponer que se deben aproximar al entero superior los decimales que resulten del cálculo correspondiente, se aparta de lo prescrito en el artículo 1.4.8. de la OGUC, que dispone, en lo que interesa, que cuando de la aplicación de los coeficientes o parámetros de las normas urbanísticas del instrumento de planificación territorial, resulte una fracción igual o mayor que 0,5, éstos se aproximarán al entero superior (aplica dictamen N° 47.952 de 2009). Debe objetarse, además, que el destino "Casinos" carece de unidad de medición para efectos del cálculo".	Plan Regulador Comunal de Curicó	33.853/10	23/06/10 Pág. 370
<b>Coefficiente de constructibilidad</b>	No corresponde aludir, en el mismo cuadro, a coeficiente "máximo" de constructibilidad, coeficiente "máximo" de ocupación de suelo, ni a antejardín "mínimo", ya que los aludidos vocablos, definidos en el artículo 1.1.2. de la OGUC, no contemplan la expresión máximo ni mínimo, respectivamente (aplica criterio contenido en el dictamen N° 11.101, de 2010).	Plan Regulador Comunal de Pemuco	51.664/10	03/09/10 Pág. 377
<b>Coefficiente de constructibilidad</b>	5. Respecto de la letra "C. NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN", es dable observar que no corresponde aludir a coeficiente "máximo" de constructibilidad, "porcentaje de ocupación máximo" de suelo y antejardín "mínimo", ya que ello difiere de los vocablos definidos en el artículo 1.1.2. de la OGUC.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coyhaique	56.188/10	23/09/10 Pág. 387

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Coefficiente de constructibilidad</b>	Por último, no se advierte sustento normativo para establecer que aquellos terrenos que tengan 10.000 o más metros cuadrados de superficie, podrán aumentar sus porcentajes de ocupación de suelo y coeficientes de constructibilidad hasta en un 20% (aplica dictamen N° 54.958, de 2009).	Modificación Plan Regulador Comunal de Coyhaique	56.188/10	23/09/10 Pág. 387
<b>Competencia de organismos</b>	No resulta procedente establecer que respecto de las obras que se indican de las zonas R-2, R-3, R-4, R-5, y R-6, deberá contarse con la autorización de la Dirección de Obras Hidráulicas del Ministerio de Obras Públicas, y en la R-7, con la autorización extendida por la Autoridad Sanitaria del Maule, por cuanto la definición de las atribuciones de los servicios públicos y de la correspondencia de su ejercicio en situaciones determinadas excede el ámbito de competencia de los instrumentos de planificación territorial, debiendo, por ende, reemplazarse dicha mención, de manera de aludir al "organismo competente, y en tanto corresponda".	Plan Regulador Comunal de Talca	32.020/09	18/06/09 Pág. 305
<b>Competencia de organismos</b>	Artículo 7°: No forma parte del ámbito de competencia de la planificación territorial disponer normas sobre extracción de áridos y vegetación existente, ni otorgar competencias en estas materias a organismos tales como la Dirección de Obras Hidráulicas y la Dirección General de Aguas –como acontece en el inciso primero–, por no corresponder a aquéllas mencionadas en el aludido artículo 41 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Esta última observación debe hacerse extensiva al inciso segundo, en cuanto otorga competencia a dichos organismos al regular las áreas a que alude.	Plan Regulador Comunal de Toltén, (Centros Urbanos de Toltén, Queule, Villa Los Boldos y Villa O'Higgins)	34.419/08	24/07/08 Pág. 278

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Competencia de organismos</b>	II) letra b): No resulta procedente establecer que respecto de las obras que se indican deberá contarse con la autorización de la Dirección de Obras Hidráulicas del Ministerio de Obras Públicas, por cuanto la definición de las atribuciones de los servicios públicos y de la correspondencia de su ejercicio en situaciones determinadas excede el ámbito de competencia de los instrumentos de planificación territorial, debiendo, por ende, reemplazarse dicha mención, de manera de aludir al "organismo competente", y en tanto corresponda.	Plan Regulador Comunal de Arica	31.927/08	09/07/08 Pág. 275
<b>Competencia de organismos</b>	Artículo 27.2 (Zona AR-2): La mención a la Dirección de Obras Hidráulicas debe ser reemplazada por la mención al "organismo competente", toda vez que la definición de la competencia de los servicios públicos es una materia ajena a la naturaleza de los instrumentos de planificación territorial.	Plan Regulador Comunal de Purén	28.001/08	17/06/08 Pág. 273
<b>Competencia de organismos</b>	Artículo 13: La mención a la Dirección General de Aeronáutica Civil y a la Dirección de Aeropuertos del Ministerio de Obras Públicas debe ser reemplazada por la referencia a los "organismos competentes", toda vez que la definición de la competencia de los servicios públicos es una materia ajena a la naturaleza de los instrumentos de planificación territorial (aplica dictamen N° 28.001, de 2008).	Plan Regulador Comunal de Lumaco	47.952/09	01/09/09 Pág. 319
<b>Competencia de organismos</b>	Artículo 27.3. Áreas de Restricción por riesgo de Anegamiento e inundación AR-3: Debe eliminarse la referencia a la Dirección de Obras Municipales y sustituirse por una alusión genérica al organismo competente.	Plan Regulador Comunal de Lumaco	47.952/09	01/09/09 Pág. 319
		Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
<b>Competencia de organismos</b>	"Artículo 4º: Al establecer las facultades de la Dirección de Obras Municipales de Coquimbo y de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la IV Región en relación a la Ordenanza Local que se analiza, regula una materia ajena al ámbito de competencia de los instrumentos de planificación territorial (aplica dictámenes N°s. 28.001, de 2008, y 47.952, de 2009)".	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Competencia de organismos</b>	Artículo 17: Por otra parte, no procede disponer, en su inciso tercero, que “Le corresponderá al Departamento de Salud Ambiental de la Secretaría Regional Ministerial de Salud correspondiente la clasificación de las actividades, la que deberá obtener el interesado antes del permiso de edificación”, atendido que la definición de la competencia de los servicios públicos es una materia ajena a la naturaleza de los instrumentos de planificación territorial (aplica dictamen N° 28.001, de 2008).	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
<b>Competencia de organismos</b>	Artículo 35: Resulta ajeno a la competencia del Plan Regulador Comunal regular la conexión a caminos públicos, de tuición de la Dirección de Vialidad, así como los proyectos de acceso a los mismos, más aun cuando la definición de la competencia de los servicios públicos es una materia ajena a la naturaleza de los instrumentos de planificación territorial (aplica dictamen N° 28.001, de 2008).	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
<b>Competencia de organismos</b>	Por otra parte, se advierte que existen diferencias entre la zonificación de la Ordenanza Local y la mencionada en el Considerando N° 3 de la resolución N° 226, de 2009, de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región de Coquimbo, que califica favorablemente el proyecto en examen –circunstancia que se ve corroborada por la copia del oficio N° 1.136, de 2009, del Alcalde (S) de Coquimbo, que se acompaña, mediante el cual dicha autoridad edilicia solicita rectificar la aludida resolución de acuerdo al detalle de los “ajustes normativos menores” que allí se indican–, situación que debe ser subsanada.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
<b>Competencia de organismos</b>	e) Se incluye en el plano la firma del Director de Obras Municipales en lugar de la del Asesor Urbanista, como exige el artículo 2.1.10. de la OGUC, sin que se adjunte algún antecedente que permita justificar dicha situación (aplica dictamen N° 68.122, de 2009, entre otros).	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357



Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Competencia de organismos</b>	35. Asimismo es del caso observar que el estudio de riesgos no se encuentra suscrito por los profesionales especialistas que lo hubieren elaborado, según lo dispone el citado artículo 2.1.10. de la OGUC.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
<b>Competencia de organismos</b>	6. Artículo 2.2.4.: Adicionalmente a lo observado respecto de este artículo en el N° 4, precedente, al establecer, este precepto, que la Municipalidad de Curicó podrá realizar permutas o compensaciones de uso en virtud de la Ley de Municipalidades y de la Ley de Financiamiento Urbano Compartido, regula una materia ajena a la competencia de los instrumentos de planificación territorial.	Plan Regulador Comunal de Curicó	33.853/10	23/06/10 Pág. 370
<b>Competencia de organismos</b>	Sin desmedro de lo indicado es menester objetar lo establecido en orden a que los materiales a que se refiere podrán ser reemplazados por otros de aspecto similar "con la aprobación de la DOM", atendido que la definición de la competencia de los servicios públicos es una materia ajena a la naturaleza de los instrumentos de planificación territorial (aplica dictámenes N° 28.001, de 2008 y N° 11.101, de 2010).	Modificación Plan Regulador Comunal de Coyhaique	56.188/10	23/09/10 Pág. 387
<b>Condiciones Especiales</b>	"6. En lo que concierne a la letra 'D. CONDICIONES ESPECIALES DE TRATAMIENTO ARQUITECTÓNICO', debe observarse que regula materias que, de acuerdo a lo previsto en el artículo 2.7.9. de la OGUC, son propias de un Plano Seccional".	Modificación Plan Regulador Comunal de Coyhaique	56.188/10	23/09/10 Pág. 387
<b>Condiciones Especiales</b>	En seguida, debe insistirse, asimismo, en la observación de que da cuenta el N° 6 del individualizado oficio —en orden a que la letra "D. CONDICIONES ESPECIALES DE TRATAMIENTO ARQUITECTÓNICO", regula materias que, de acuerdo a lo previsto en el artículo 2.7.9. de la OGUC, son propias de un Plano Seccional—, por cuanto en dicho literal se mantiene la normativa atinente a los corredores cubiertos.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coyhaique II	13.473/11	04/03/11 Pág. 390

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Declaratoria de utilidad pública	Regula de manera indiferenciada las áreas afectas –según entiende esta Contraloría General, toda vez que la norma no es precisa– a declaratoria de utilidad pública a que se refiere el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y las que tienen la calidad de bien nacional de uso público, en lo relativo a exigencias de plantaciones y obras de ornato, en circunstancias de que el artículo 2.1.10., N° 3, letra e) de la OGUC, dispone que el plan de que se trata sólo puede formular esas exigencias en las áreas afectas a declaración de utilidad pública. Igualmente, debe observarse el epígrafe de este precepto, en tanto alude a “Áreas afectas a Declaración Pública”, y no como se señala en el citado artículo de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Loncoche	31.416/09	16/06/09 Pág. 297
		Plan Regulador Comunal de Angol	48.301/09	02/09/09 Pág. 326
		Plan Regulador Comunal de Lumaco	47.952/09	01/09/09 Pág. 319
Declaratoria de utilidad pública	Artículo 35: Regula de manera indiferenciada las áreas afectas –según entiende esta Contraloría General, toda vez que la norma no es precisa– a declaratoria de utilidad pública a que se refiere el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y las que tienen la calidad de bien nacional de uso público, en lo relativo a exigencias de plantaciones y obras de ornato, en circunstancias que el artículo 2.1.10. N° 3, letra e), de la OGUC, dispone que los planes reguladores pueden formular esas exigencias en las áreas afectas a declaración de utilidad pública (aplica dictámenes N°s. 31.416 y 47.952, ambos de 2009). Por otro lado, debe observarse el epígrafe de este precepto, en tanto alude a áreas “afectas a Declaración Pública”, y no como se señala en el citado artículo de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Declaratoria de utilidad pública</b>	En diverso orden de consideraciones, corresponde objetar la redacción que, en esta oportunidad, presenta el artículo 30 de la Ordenanza Local en comento, en el sentido de que "el Plan Regulador de Purén a través de la presente Ordenanza establece la declaratoria de utilidad pública sólo sobre las vías colectoras contenidas en la tabla del presente artículo", por cuanto la declaración de utilidad pública constituye una materia propia de ley, de conformidad al artículo 19 N° 24 de la Constitución Política, debiendo el plan regulador limitarse a señalar la vialidad estructurante de la comuna.	Plan Regulador Comunal de Purén II	33.246/09	23/06/09 Pág. 311
<b>Declaratoria de utilidad pública</b>	Artículo 30, Red Vial Estructurante: Corresponde objetar este precepto, y los cuadros que contiene, en cuanto establecen declaratoria de utilidad pública sólo sobre las vías colectoras que se indican, por cuanto la declaración de utilidad pública constituye una materia propia de ley, de conformidad al artículo 19 N° 24 de la Constitución Política, debiendo el plan regulador limitarse a señalar la vialidad estructurante de la comuna (aplica dictamen N° 33.246, de 2009).	Plan Regulador Comunal de Perquenco	47.951/09	01/09/09 Pág. 313
		Plan Regulador Comunal de Lumaco	47.952/09	01/09/09 Pág. 319
		Plan Regulador Comunal de Angol	48.301/09	02/09/09 Pág. 326

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Declaratoria de utilidad pública</b>	Artículo 31: Regula de manera indiferenciada las áreas afectas –según entiende esta Contraloría General, toda vez que la norma no es precisa– a declaratoria de utilidad pública a que se refiere el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y las que tienen la calidad de bien nacional de uso público, en lo relativo a exigencias de plantaciones y obras de ornato, en circunstancias de que el artículo 2.1.10., N° 3, letra e) de la OGUC, dispone que los planos reguladores pueden formular esas exigencias solamente en las áreas afectas a declaración de utilidad pública (aplica dictamen N° 31.416, de 2009). Por lo mismo, no procede que en el cuadro contenido en este precepto se consignent la “Plaza de Armas de Perquenco” y la “Plaza de Armas de Quillem”, ya que no se encuentran gravadas con dicha afectación. Por otro lado, debe observarse el epígrafe de este precepto, en tanto alude a “Áreas afectas a Declaración Pública”, y no como se señala en el citado artículo de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Perquenco	47.951/09	01/09/09 Pág. 313
<b>Declaratoria de utilidad pública</b>	Al establecer que los estacionamientos exigidos deberán resolverse dentro de los respectivos sitios sin hacer uso de las áreas sujetas a expropiación, se aparta de lo dispuesto sobre la materia por el artículo 2.4.2. de la OGUC, que permite, en los términos que indica, cumplir la exigencia de estacionamiento en predios diversos. Además, no se advierte el sustento normativo para establecer que las áreas sujetas a expropiación –que, según entiende esta Entidad de Fiscalización, son aquéllas sujetas a declaratoria de utilidad pública, según el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones–, no pueden ser utilizadas para esa finalidad.	Plan Regulador Comunal de Lumaco	47.952/09	01/09/09 Pág. 319

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Declaratoria de utilidad pública</b>	<p>"Artículo 39: Las exigencias de planificaciones que se efectúan en este precepto sólo proceden respecto de las áreas afectas a declaratoria de utilidad pública, según lo prescrito en el artículo 2.1.10., N° 3, letra e), de la OGUC, y no sobre las áreas verdes de uso público que se generen con la construcción de nuevas urbanizaciones, ni sobre las calles y avenidas de ancho mayor a 14 m que no están afectas a declaratoria de utilidad pública.</p> <p>Por otro lado, lo regulado acerca de las obras de ornato, y de los accesos vehiculares, constituye una materia ajena al ámbito de la planificación territorial".</p>	Plan Regulador Comunal de Pemuco	51.664/10	03/09/10 Pág. 377
<b>Densidad</b>	8.- En el cuadro "Condiciones de Edificación" de la Zona ZE-5B, establecida en el punto B.2.1., debe agregarse, a continuación de "Densidad bruta", la expresión "máxima", de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.1.10., N° 3 letra c), de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.	Plan Regulador Comunal de Villarrica	40.372/08	27/08/08 Pág. 282
<b>Densidad</b>	Artículo 22: Los cuadros de uso de suelo presentes en este artículo establecen densidades brutas, omitiéndose señalar que ellas son máximas, conforme dispone el artículo 2.1.10., número 3, letra c), de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Toltén, (Centros Urbanos de Toltén, Queule, Villa Los Boldos y Villa O'Higgins)	34.419/08	24/07/08 Pág. 278
<b>Densidad</b>	Respecto del plano 09-118-2, correspondiente a esta zona, se observa que en relación al Estero Soco, mientras la ordenanza señala que la zona de áreas verdes y resguardo de cauces naturales (ZAV) corresponde a los cauces de terrenos adyacentes a dicho estero, el plano reduce dicha zona sólo al costado poniente del mencionado curso hídrico, en tanto que en el lado oriente del mismo se permite la zona habitacional Z-3 de alta densidad, discordancia que deberá ser aclarada por la autoridad.	Plan Regulador Comunal de Toltén, (Centros Urbanos de Toltén, Queule, Villa Los Boldos y Villa O'Higgins)	34.419/08	24/07/08 Pág. 278

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Densidad	En la tabla del artículo 23, que señala la zonificación del plan, así como en el artículo 26 de la Ordenanza Local, se contemplan las denominadas zonas de baja densidad condicionada (ZBD-C) y área verde condicionada (ZAV-C), categorías que no se corresponden con los usos de suelo definidos en el artículo 2.1.24, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.	Plan Regulador Comunal de Purén	28.001/08	17/06/08 Pág. 273
Densidad	Artículo 24: En los cuadros de uso de suelo se establecen densidades brutas, omitiéndose señalar que ellas son máximas, conforme dispone el artículo 2.1.10., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Este aspecto debe ser revisado en toda la regulación que se viene aprobando.	Plan Regulador Comunal de Purén	28.001/08	17/06/08 Pág. 273
Densidad	En primer término, se advierte que las letras c.1.1. y c.2.2., del artículo 2° de la respectiva Ordenanza Local, resultan discordantes con el estudio de factibilidad de agua potable y alcantarillado que se adjunta, toda vez que a través de aquéllas se liberan las densidades en las zonas H3 y EH4, mientras que en el mencionado estudio se considera una densidad promedio de 113 habitantes por hectárea para la nueva zona urbana, en tanto que para el resto del territorio que se modifica no prevé un crecimiento por densificación. Asimismo, la densidad libre establecida para las zonas consignadas anteriormente tampoco resulta concordante con el número de viviendas previsto para esos sectores, de acuerdo a la memoria del instrumento de planificación en examen.	Plan Regulador Comunal de Tocopilla	26.523/08	09/06/08 Pág. 272
Densidad	Artículo 2°, que modifica el artículo 8° de la OL: No procede establecer que la densidad máxima permitida "se regulará con el coeficiente máximo de constructibilidad", ya que según el artículo 2.1.22. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante, OGUC, los instrumentos de planificación territorial que fijen densidad deben expresarla en densidad bruta en habitantes por hectárea.	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Densidad	Artículo 12: El nuevo artículo 59 BIS ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA contempla un beneficio de aumento de constructibilidad y densidad para los proyectos que allí se describen, que cuenten con subsidios de renovación urbana –de interés territorial según el decreto N° 40, de 2004, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo–, lo que debe objetarse, por cuanto la OGUC no contempla la posibilidad de que los planes reguladores comunales establezcan beneficios de la naturaleza indicada.	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335
Densidad	e) Zona ZC11-1 La Pampa, Ceres: No resulta procedente lo indicado en la Nota N° 1, en orden a que se prohíben los servicentros, grandes tiendas y supermercados, excepto en su nivel menor y básico, sólo en cuanto se refieren a sitios ubicados en los sectores que allí se señalan, atendido que el emplazamiento de los equipamientos, en función de su escala, se encuentra regulado por el artículo 2.1.36. de la OGUC. Respecto a lo indicado en la Nota 2, se observa que carece de sustento normativo la aplicación de una densidad de 440 hab/há y altura de 12,6 m para los predios que allí se singularizan de "más de 600 m²".	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Densidad	Por otra parte, acerca de lo prescrito en el N° 2 del artículo 3° del decreto de la especie, que dispone sustituir la expresión que señala, en la fila correspondiente a "Porcentaje Ocupación del Suelo", debe manifestarse que acorde con los artículos 1.1.2. y 2.1.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), los planes reguladores comunales deben establecer un "coeficiente de ocupación del suelo", y no como se consigna. Lo propio corresponde observar acerca de lo dispuesto en el N° 2 del artículo 5° del señalado decreto. Además, en relación con lo prescrito en el N° 3 del mismo artículo 3° –que dispone sustituir la expresión que indica en la fila correspondiente a "Densidad Neta Viv/há"–, debe señalarse que acorde con lo establecido en el artículo 2.1.22. de la OGUC, los instrumentos de planificación territorial que fijen densidad deben expresarla en "densidad bruta en habitantes por hectárea".	Modificación Plan Regulador Comunal de Tocopilla	4.210/10	25/01/10 Pág. 375
Densidad	14. Artículo 4.1.3.: En relación a las normas urbanísticas que se establecen en las tablas que se contienen en este precepto –que señalan las normas urbanísticas para las zonas que se identifican–, debe observarse que, tratándose de la "Densidad", se omite indicar que es la densidad "máxima", acorde con lo prescrito en el artículo 2.1.10., N° 3, letra c), de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Curicó	33.853/10	23/06/10 Pág. 370
Densidad	Por otro lado, debe precisarse que la densidad máxima que, en ese artículo, se fija para las respectivas zonas, corresponde a densidad "bruta", según lo establecido en el artículo 2.1.22. de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Parral	44.803/11	15/07/11 Pág. 406
Densidad	En lo que concierne al artículo 4.1.3. "USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECÍFICAS", que la densidad máxima que se fija en las respectivas zonas corresponde a densidad "bruta", según lo establecido en el artículo 2.1.22. de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Curicó (reingreso 2011) TR C/A	42.651/11	07/07/11 Pág. 405



Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Distanciamientos	“III.- Cabe señalar que en las dos Ordenanzas Locales analizadas se advierte la existencia de normas que exceden el ámbito propio de los instrumentos de planificación territorial. j.- Artículo 3.2.12.- Utiliza el concepto de ‘placa’ para fundamentar un aumento del coeficiente de constructibilidad y de ocupación de suelo, así como una norma especial respecto del distanciamiento a los muros medianeros”.	Plan Regulador Comunal de Iquique (Centros Urbanos Playa Blanca-Bahía Chiquinata y Tres Islas)	47.417/08	10/10/08 Pág. 286
Distanciamientos	d. En relación a la Zona U-6, la exigencia que se dispone para los proyectos de conjuntos habitacionales, en orden a dejar una faja perimetral de 20 metros de espacio público destinado a vialidad y área verde, no corresponde a una norma de distanciamiento, como se indica, sino a una franja de protección impuesta al titular de un proyecto residencial, sin que, por otra parte, se advierta su sustento normativo.	Plan Regulador Comunal de Talca	32.020/09	18/06/09 Pág. 305
Distanciamientos	Finalmente, la dimensión del distanciamiento a medianeros que se establece para esas instalaciones (2.000 metros), no resulta factible de aplicar, en la práctica, en el área regulada por el plan.	Plan Regulador Comunal de Perquenco	47.951/09	01/09/09 Pág. 313
		Plan Regulador Comunal de Lumaco	47.952/09	01/09/09 Pág. 319
Distanciamientos	Por otra parte, en este precepto se regula el emplazamiento de los terminales de transporte terrestre para estacionamiento de buses y camiones, en orden a que deben enfrentar las vías de las características que se indican, materia que es ajena a la competencia del plan regulador, y que se encuentra normada en los artículos 4.13.7. y siguientes de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC. Lo propio debe observarse respecto de la regulación que se efectúa tratándose de los terminales de transporte terrestre de pasajeros, en que se contemplan exigencias de emplazamiento frente a determinado tipo de vías, de arborización, de área de distanciamiento a medianeros, y de ancho de los accesos y salidas.	Plan Regulador Comunal de Perquenco	47.951/09	01/09/09 Pág. 313
		Plan Regulador Comunal de Angol	48.301/09	02/09/09 Pág. 326

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Distanciamientos	Además, la prohibición de establecer estaciones de ventas de combustible y de servicio automotor en terrenos ubicados en distancias inferiores a 100 metros de equipamiento ya existente de Salud, Educación y Seguridad, carece de sustento jurídico, al igual que la obligación de mantener libre de construcciones la faja resultante del distanciamiento a que se alude en el inciso final de este precepto.	Plan Regulador Comunal de Perquenco	47.951/09	01/09/09 Pág. 313
Distanciamientos	Acerca de la regulación de las antenas de telefonía móvil, cabe señalar que el distanciamiento mínimo indicado en este precepto se aparta del establecido en el inciso decimoquinto del artículo 2.6.3. de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Lumaco	47.952/09	01/09/09 Pág. 319
Distanciamientos	Finalmente, acerca de las disposiciones que rigen las subestaciones eléctricas, se reproduce la última observación del número precedente sobre los cierros perimetrales. Además, la obligación de mantener libre de construcciones la faja resultante del distanciamiento a que se alude, carece de sustento normativo.	Plan Regulador Comunal de Lumaco	47.952/09	01/09/09 Pág. 319
Distanciamientos	Artículo 34: La regulación contenida en los incisos segundo y siguientes de este precepto –relativo a Plantaciones en Calles y Avenidas, y en el cual, entre otras, se formulan exigencias de distanciamiento a bordes de pavimento de los árboles– excede la competencia del instrumento de planificación territorial, acorde con el citado artículo 2.1.10., de la OGUC, y debe ser regulada a través de las pertinentes Ordenanzas Municipales.	Plan Regulador Comunal de Lumaco	47.952/09	01/09/09 Pág. 319
Distanciamientos	Finalmente, la exigencia “Rasantes y distanciamiento se regirán por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y Art. N° 50 de esta Ordenanza” no resulta inteligible.	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335
Equipamiento (Art. 2.1.33.)	Zona ZEUI-2: No resulta procedente establecer dentro del uso de suelo actividad productiva, las actividades relacionadas con su comercialización, atendido que comercio es una clase de equipamiento, según el artículo 2.1.33. de la OGUC.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Equipamiento</b> (Art. 2.1.33.)	c. Zonas ZE-3 y ZE-4: No se advierte la razón para que estas zonas se denominen "Zona de Equipamiento de Educación" y "Zona de Equipamiento de Comercio y Salud", respectivamente, atendido que dichas zonas permiten diversas clases de equipamientos.	Plan Regulador Comunal de Pemuco	51.664/10	03/09/10 Pág. 377
<b>Equipamiento</b> (Art. 2.1.33.)	5.- En la clasificación de las actividades permitidas de la tabla correspondiente a la zona ED1, que se contiene en el artículo 18°, se advierte que existe divergencia entre algunas de las actividades señaladas para los equipamientos de clase Deporte, Esparcimiento y Seguridad, con lo dispuesto sobre la materia en el artículo 2.1.33. de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Parral	44.803/11	15/07/11 Pág. 406
<b>Equipamiento</b> (Art. 2.1.33.)	Al respecto, cumple con manifestar que del examen de los antecedentes adjuntos se advierte que se han subsanado suficientemente las observaciones contenidas en el oficio 33.853/10, pero cumple con hacer presente, en relación con el artículo 3.2.2. "CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA USOS DE EQUIPAMIENTO" de la Ordenanza Local, que entiende que las normas urbanísticas previstas respecto de los equipamientos que indica, resultan aplicables en todas las zonas en que se admiten tales equipamientos.	Plan Regulador Comunal de Curicó (reingreso 2011) TR C/A	42.651/11	07/07/11 Pág. 405
<b>Escalas de equipamiento</b> (Art. 2.1.36.)	Artículo 9°. Crea categorías de actividades productivas de escala menor, mediana o mayor, semejantes a las escalas de equipamiento establecidas en el artículo 2.1.36. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. A ese respecto, cabe precisar que el artículo 2.1.28. del citado cuerpo reglamentario, al referirse a actividades productivas, las circunscribe a las industrias y las de impacto similar al industrial, mientras que los talleres de escala menor y las bodegas complementarias a vivienda consideradas en este precepto como de nivel 1, deberían asociarse al tipo de uso equipamiento, de servicios y comercio, respectivamente.	Plan Regulador Comunal de Temuco-Labranza	17.942/08	18/04/08 Pág. 265

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Escalas de equipamiento (Art. 2.1.36.)	Por otra parte, cumple hacer presente que en las tablas de uso de suelo de este artículo se aplican nomenclaturas y escalas para los equipamientos que difieren de las señaladas en el artículo 2.1.36 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.	Plan Regulador Comunal de Temuco-Labranza	17.942/08	18/04/08 Pág. 265
Escalas de equipamiento (Art. 2.1.36.)	Artículo 15: No corresponde exigir que los cementerios deban localizarse en vías de ancho entre líneas oficiales no inferiores a 25 metros, atendido que ello depende de la escala de equipamiento, según lo prescrito por el artículo 2.1.36. de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Loncoche	31.416/09	16/06/09 Pág. 297
Escalas de equipamiento (Art. 2.1.36.)	13. El inciso tercero del artículo 34 señala que los establecimientos de venta minorista de combustibles líquidos y centros de servicio automotor deberán localizarse en terrenos que tengan acceso directo a vías estructurantes, cuyo ancho, medido entre líneas oficiales, sea el que se indica, en circunstancias que el emplazamiento de los equipamientos se rige por lo dispuesto en el artículo 2.1.36. de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Talca	32.020/09	18/06/09 Pág. 305
Escalas de equipamiento (Art. 2.1.36.)	Artículo 17: Sus incisos primero y segundo regulan una materia ajena al ámbito de la planificación urbana, cual es la actividad de estaciones de venta de combustibles y de servicio automotriz. Además, no resulta procedente disponer que el emplazamiento debe efectuarse en terrenos que enfrenten vías de ancho mínimo, igual o superior a 15 metros, toda vez que ello depende de la escala de equipamiento, según lo prescrito en el artículo 2.1.36. de la OGUC (aplica dictamen N° 31.416, de 2009).	Plan Regulador Comunal de Lumaco	47.952/09	01/09/09 Pág. 319
Escalas de equipamiento (Art. 2.1.36.)	No corresponde regular el tipo de uso equipamiento en función de su escala, ya que ésta se encuentra referida al emplazamiento de ese uso, acorde con lo prescrito en el artículo 2.1.36. de la OGUC, y la regulación del equipamiento que compete a los instrumentos de planificación territorial debe ceñirse, en lo que interesa, a lo prescrito en los artículos 2.1.32. y 2.1.34. de la OGUC.	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Escalas de equipamiento (Art. 2.1.36.)	j) Condición C21, "Comercio Minorista de nivel mediano, sólo en terrenos con frente a avenida 4 Esquinas, hacia donde deberá tener su(s) acceso(s)": Resulta objetable por cuanto el emplazamiento de los equipamientos se rige por lo dispuesto en el artículo 2.1.36. de la OGUC. Además, la exigencia de accesos hacia determinadas vías que se indican, no posee el carácter de norma urbanística.	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335
Escalas de equipamiento (Art. 2.1.36.)	Además, por una parte, no resulta procedente aludir a actividades comerciales "de nivel básico", atendido que el emplazamiento de los equipamientos se rige por lo dispuesto en el artículo 2.1.36. de la OGUC.	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335
Escalas de equipamiento (Art. 2.1.36.)	e) Zona ZC11-1 La Pampa, Ceres: No resulta procedente lo indicado en la Nota N° 1, en orden a que se prohíben los servicentros, grandes tiendas y supermercados, excepto en su nivel menor y básico, sólo en cuanto se refieren a sitios ubicados en los sectores que allí se señalan, atendido que el emplazamiento de los equipamientos, en función de su escala, se encuentra regulado por el artículo 2.1.36. de la OGUC.	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335
Escalas de equipamiento (Art. 2.1.36.)	a) Condición C1, "Sólo localizados en terrenos que enfrenten Vías Estructurantes (Art. 78 de la presente Ordenanza), Policentros o vías con un ancho al menos de 20 m entre líneas oficiales, teniendo su(s) acceso(s) hacia ellos": Al respecto, debe observarse que el emplazamiento de los equipamientos se rige por lo dispuesto en el artículo 2.1.36. de la OGUC, de modo que no procede que los planes reguladores establezcan, en cada caso, la categoría de la vía que deben enfrentar.	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Escalas de equipamiento (Art. 2.1.36.)	Por otro lado, y considerando que según el inciso primero del artículo 2.1.32. de la OGUC, "Para los efectos de armonizar los diversos equipamientos con otros usos de suelo, o de aquéllos entre sí, los Instrumentos de Planificación Territorial que correspondan podrán distinguir clases de equipamiento y limitar o fomentar actividades específicas dentro de cada una de las clases", y que según el segundo, "En aquellos casos que un Instrumento de Planificación Territorial asigne a un predio o sector el uso de suelo de equipamiento, sin especificar alguna clase del mismo, se entenderá que se admite cualquiera de ellas", debe objetarse la regulación que se efectúa en base a "las excepciones a los usos de suelo" que se contienen en este precepto, por cuanto la zonificación que el mismo desarrolla no diferencia las clases de equipamiento a que se asocian tales excepciones.	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
Escalas de equipamiento (Art. 2.1.36.)	Zonas Especiales: Se advierte que no procede fijar zonas de restricción por equipamiento atendido que ese tipo de zona no se contempla en el artículo 2.1.17. de la OGUC, que regula la materia.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Escalas de equipamiento (Art. 2.1.36.)	Zonas ZEU-7-A y ZEU-7-B: No corresponde señalar que se permite equipamiento de deporte, al aire libre "de todas las escalas", ya que éstas se rigen por lo dispuesto en el artículo 2.1.36. de la OGUC.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Escalas de equipamiento (Art. 2.1.36.)	La Zona ZE-2, en cuanto señala que esta zona corresponde a la localización de establecimientos comerciales de mayor escala, debe observarse toda vez que no corresponde condicionar la norma de uso de suelo a la escala del equipamiento (aplica dictamen N° 54.958, de 2009). Además, debe especificarse, en relación con el "Coeficiente de ocupación de suelo nivel +2", si dicha norma urbanística resulta aplicable sobre el segundo nivel de la respectiva edificación.	Plan Regulador Comunal de Curicó	33.853/10	23/06/10 Pág. 370

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Escalas de equipamiento (Art. 2.1.36.)</b>	4. La letra "A. USOS DE SUELO PERMITIDOS", de la Ordenanza Local que se aprueba, que contempla como tales el equipamiento "Mayor y Mediano" de Comercio, Culto y Cultura, Servicios, debe observarse por cuanto las escalas del tipo de uso de que se trata se rigen por lo prescrito en el artículo 2.1.36. de la OGUC (aplica dictamen N° 11.101, de 2010).	Modificación Plan Regulador Comunal de Coyhaique	56.188/10	23/09/10 Pág. 387
<b>Estacionamientos</b>	"III.- Cabe señalar que en las dos Ordenanzas Locales analizadas se advierte la existencia de normas que exceden el ámbito propio de los instrumentos de planificación territorial: k.- Artículo 3.3.4.- Las disposiciones de este artículo, referidas a rampas y pasillos de circulación en estacionamientos que indica, corresponden a normas de diseño de dichos estacionamientos".	Plan Regulador Comunal de Iquique (Centros Urbanos Playa Blanca-Bahía Chiquinata y Tres Islas)	47.417/08	10/10/08 Pág. 286
<b>Estacionamientos</b>	Artículo 3.3.1.- La regulación que establece el N° 2 de este precepto, en orden a exigir un 20% "mínimo adicional" de estacionamientos a los edificios de servicios públicos y privados, calculado sobre el total de establecimientos exigibles en cada caso, "acorde a la cantidad de público que atienda el servicio", debe observarse dado que no establece un límite a la obligación de que se trata. Además, se omite indicar la forma en que se efectuará el respectivo cálculo, ya que se trata de un parámetro esencialmente variable.	Plan Regulador Comunal de Iquique (Centros Urbanos Playa Blanca-Bahía Chiquinata y Tres Islas)	47.417/08	10/10/08 Pág. 286

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Estacionamientos	<p>“Artículo 3.3.2.- Respecto de los casos en que se establece la dotación mínima de estacionamientos en base a las personas que concurran a los respectivos recintos o a los espectadores, falta indicar la forma en que se efectuará el respectivo cálculo.</p> <p>Por otra parte, en la letra f) de las “Notas” de este precepto, se establece que será un estudio técnico, “elaborado por un profesional especialista”, el que fundamentará la dotación requerida de estacionamientos, lo que resulta improcedente, toda vez que conforme lo señala el artículo 2.4.1., de la OGUC, dicha cantidad debe estar determinada en el plan regulador en estudio. En diverso orden de ideas, cabe consignar que la definición de superficie útil para el cálculo de estacionamientos contenida en esta norma no se conforma con la establecida en el artículo 1.1.2. de la OGUC”.</p>	Plan Regulador Comunal de Iquique (Centros Urbanos Playa Blanca-Bahía Chiquinata y Tres Islas)	47.417/08	10/10/08 Pág. 286
Estacionamientos	13.- Artículo 51: La exigencia de estacionamiento no puede tener el carácter de “optativa” como señala la norma en examen respecto de las viviendas sociales, dado lo dispuesto en el artículo 2.4.1. de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Arica	31.927/08	09/07/08 Pág. 275
Estacionamientos	14.- Artículo 52: El inciso final señala que, tratándose de los estacionamientos, el Director de Obras “podrá” autorizar condiciones distintas a las de general aplicación, sin que se advierta fundamento legal para ello.	Plan Regulador Comunal de Arica	31.927/08	09/07/08 Pág. 275
Estacionamientos	Artículo 10: Resulta improcedente que su letra k) permita “complementar los estacionamientos en la vía pública”, ya que ello no se conforma con el inciso segundo del artículo 2.4.2., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.	Plan Regulador Comunal de Illapel	24.978/08	30/05/08 Pág. 269



Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Estacionamientos	Artículo 28: El inciso primero de este precepto, al establecer que la exigencia mínima de estacionamientos deberá cumplirse dentro del mismo predio, se aparta de lo dispuesto sobre la materia por el artículo 2.4.2. de la OGUC. En su inciso tercero –que exige la materialización de los estacionamientos–, debe reemplazarse la expresión “Dirección de Obras Municipal” por “organismo competente”. En el cuadro “Actividades Productivas”, en lo relativo a “Industria” y “Almacenamiento”, no se fija la norma de cantidad de estacionamientos para los casos de superficie de 501 y 1.501 m <sup>2</sup> y, en el penúltimo inciso, debe señalarse expresamente el factor de cálculo en los casos en que la exigencia mínima de estacionamientos se fija en rangos.	Plan Regulador Comunal de Loncoche	31.416/09	16/06/09 Pág. 297
Estacionamientos	“12. No resulta admisible lo dispuesto en el artículo 27, en orden a que la exigencia mínima de estacionamientos deba cumplirse exclusivamente dentro del predio de emplazamiento de la obra respectiva, toda vez que ello contraviene lo dispuesto sobre la materia en el artículo 2.4.2. de la OGUC. A su vez, no se advierte el sustento jurídico de este precepto al disponer que en los casos de cambio de destino de edificios existentes se podrá rebajar en un 30% el número de estacionamientos que correspondan”.	Plan Regulador Comunal de Talca	32.020/09	18/06/09 Pág. 305
Estacionamientos	Artículo 21: En el cuadro que se contiene en el precepto, en el uso de suelo “RESIDENCIAL”, se contemplan dos estándares para la vivienda de 100 m <sup>2</sup> , y se omite indicar la unidad de medición aplicable a “Vivienda de 100 o más”, situación que también acontece tratándose de la regulación asociada a los terminales agropecuarios y/o pesqueros. Respecto de estas últimas instalaciones, no corresponde su mención como infraestructura, considerando lo preceptuado en el artículo 2.1.29. de la OGUC y la definición de “Centro Comercial” prevista en el artículo 1.1.2. del mismo cuerpo reglamentario.	Plan Regulador Comunal de Perquenco	47.951/09	01/09/09 Pág. 313

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Estacionamientos	Por otra parte, en este precepto se regula el emplazamiento de los terminales de transporte terrestre para estacionamiento de buses y camiones, en orden a que deben enfrentar las vías de las características que se indican, materia que es ajena a la competencia del plan regulador, y que se encuentra normada en los artículos 4.13.7. y siguientes de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC.	Plan Regulador Comunal de Perquenco	47.951/09	01/09/09 Pág. 313
Estacionamientos	Además, cabe advertir que las playas de estacionamiento y los denominados "Terminales de Distribución Agropecuaria y Pesquera", a los que alude la norma en análisis, no constituyen instalaciones de infraestructura, según se desprende de lo previsto en el artículo 2.1.29. de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Perquenco	47.951/09	01/09/09 Pág. 313
Estacionamientos	Artículo 22: Al establecer que los estacionamientos exigidos deberán resolverse dentro de los respectivos sitios sin hacer uso de las áreas sujetas a expropiación, se aparta de lo dispuesto sobre la materia por el artículo 2.4.2. de la OGUC, que permite, en los términos que indica, cumplir la exigencia de estacionamiento en predios diversos. Además, no se advierte el sustento normativo para establecer que las áreas sujetas a expropiación —que, según entiende esta Entidad de Fiscalización, son aquellas sujetas a declaratoria de utilidad pública, según el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones—, no pueden ser utilizadas para esa finalidad.	Plan Regulador Comunal de Lumaco	47.952/09	01/09/09 Pág. 319

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Estacionamientos	Adicionalmente, la exigencia establecida en este precepto, en el sentido de que "en los casos en que la aplicación de los estándares contenidos en la tabla de estacionamientos den cifras con decimales, siempre se aproximarán al entero inmediatamente superior" se aparta de lo prescrito en el artículo 1.4.8. de la OGUC, que dispone, en lo que interesa, que cuando de la aplicación de los coeficientes o parámetros de las normas urbanísticas del instrumento de planificación territorial resulte una fracción igual o mayor que 0,5, éstos se aproximarán al entero superior.	Plan Regulador Comunal de Lumaco	47.952/09	01/09/09 Pág. 319
Estacionamientos	"Por otra parte, al disponer que los estacionamientos podrán emplazarse ocupando hasta un máximo del 30% de la superficie del respectivo antejardín, se aparta de lo establecido en el artículo 2.5.8. de la OGUC, que señala que en los antejardines se podrán consultar estacionamientos de visitas hasta en un tercio de su frente. En seguida, en el cuadro que se contiene en el precepto que se analiza, en el destino "Viviendas", correspondiente al uso de suelo "Residencial", se contemplan dos estándares para la vivienda unifamiliar de 50 m <sup>2</sup> ".	Plan Regulador Comunal de Lumaco	47.952/09	01/09/09 Pág. 319
Estacionamientos	A continuación, en el uso de suelo "Equipamiento", clase "Deporte", es menester precisar la forma de cálculo para aplicar el parámetro "sup. deportiva". Por otra parte, la alusión a los "talleres artesanales" como una actividad productiva se aparta de lo dispuesto sobre la materia en el artículo 2.1.28. de la OGUC (aplica dictamen N° 32.020, de 2009). Además, no corresponde la mención de los "Centros de Distribución Agropecuario y Pesquero" como una actividad productiva, considerando lo preceptuado en el citado artículo 2.1.28. y la definición de "Centro Comercial" prevista en el artículo 1.1.2. de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Lumaco	47.952/09	01/09/09 Pág. 319

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Estacionamientos	Finalmente, se debe aclarar la expresión "200 m <sup>2</sup> edificados o 500 m <sup>2</sup> de recinto", toda vez que según el citado artículo 1.1.2., "Recinto" es el espacio abierto o cerrado destinado a una o varias actividades, en tanto que "Edificio" es toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino, por lo que no es factible determinar cómo se aplica el estándar.	Plan Regulador Comunal de Lumaco	47.952/09	01/09/09 Pág. 319
Estacionamientos	<p>"Artículo 10: En este precepto se regula el emplazamiento de terminales de transporte terrestre para estacionamiento de buses y camiones, en orden a que deben enfrentar las vías de las características que se indican, materia que es ajena a la competencia del plan regulador, y que se encuentra normada en los artículos 4.13.7. y siguientes de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.</p> <p>Por otro lado, cabe advertir que las playas de estacionamiento y los denominados "Terminales de Distribución Agropecuaria y Pesquera", a los que alude la norma en análisis, no constituyen instalaciones de infraestructura, de acuerdo a lo previsto en el artículo 2.1.29. de la OGUC, siendo del caso agregar que tratándose de las primeras, no se advierte sustento normativo para exigir que sólo podrán emplazarse en vías de ancho mínimo de 15 mts".</p>	Plan Regulador Comunal de Angol	48.301/09	02/09/09 Pág. 326
Estacionamientos	Finalmente, se debe aclarar la expresión "200 m <sup>2</sup> edificados o 500 m <sup>2</sup> de recinto", toda vez que según el artículo 1.1.2. de la OGUC, "Recinto" es el espacio abierto o cerrado destinado a una o varias actividades, en tanto, que "Edificio" es toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino, por lo que no es factible determinar cómo se aplica el estándar.	Plan Regulador Comunal de Angol	48.301/09	02/09/09 Pág. 326

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Estacionamientos	<p>“Artículo 16: En cuanto permite, en su letra a), cumplir con la exigencia de estacionamientos en un predio diverso “Cuando no sea posible habilitar los estacionamientos exigidos en la presente Ordenanza en el mismo predio”, se aparta de los términos en que esta materia se encuentra regulada en el artículo 2.4.2. de la OGUC. Lo propio ocurre tratándose de la distancia mínima de 300 metros a que alude dicho literal, pues omite efectuar la distinción establecida en el inciso tercero del mencionado artículo 2.4.2., relativa a los tipos de uso.</p> <p>En tanto, las letras b), c), d) y e) del mismo inciso —relativas a las características de diseño de los estacionamientos— exceden la competencia establecida para los instrumentos de planificación territorial”.</p>	Plan Regulador Comunal de Angol	48.301/09	02/09/09 Pág. 326
Estacionamientos	<p>Tampoco resulta procedente, en el inciso segundo, señalar que se deberá considerar para todos los usos de suelos soluciones de estacionamiento dentro de los predios privados, pues resulta limitativo de lo señalado por el precitado artículo 2.4.2., inciso segundo, de la OGUC, en orden a que las exigencias de estacionamientos deberán cumplirse en el predio en que se emplaza el edificio que genera la obligación, o en otros predios que consulten estacionamientos y que no hubieren sido destinados al cumplimiento de tales exigencias respecto de otro edificio.</p>	Plan Regulador Comunal de Angol	48.301/09	02/09/09 Pág. 326
Estacionamientos	<p>“En el apartado ‘Actividades Productivas’, en lo relativo a ‘Industria’ y ‘Almacenamiento’, no se fija la norma de cantidad de estacionamientos para los casos de superficie de 501 y 1.501 m<sup>2</sup> (aplica dictamen N° 31.416, de 2009). Tratándose de los Gimnasios y Centros Deportivos, es menester precisar la forma de cálculo para aplicar el parámetro ‘sup. Deportiva’.</p> <p>En el inciso penúltimo de esta norma, debe señalarse expresamente el factor de cálculo en los casos en que la exigencia mínima de estacionamientos se fija en rangos”.</p>	Plan Regulador Comunal de Angol	48.301/09	02/09/09 Pág. 326

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Estacionamientos	Artículo 3°, que modifica el artículo 8° de la OL: En cuanto define lo que debe entenderse por Playas de Estacionamientos, y hace referencia a las condiciones en que debe ejercerse esa actividad, regula una materia ajena al ámbito de los instrumentos de planificación territorial.	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335
Estacionamientos	Artículo 5°, que modifica el artículo 30 de la OL: Al modificar la condición C15, a que alude, en orden a que "Los Edificios de Estacionamientos en esta zona, deberán tener acceso (s) de vehículos a través de un Zaguán que forme parte de una edificación continua de al menos 8 m de altura y un ancho máximo de 7 m, debiendo además cumplir con lo señalado en el artículo 70 de esta Ordenanza, cuando corresponda", regula una materia que excede el ámbito de competencia del instrumento de planificación en examen.	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335
Estacionamientos	Artículo 13: No resulta procedente establecer en el nuevo N° 9 del artículo 70 de la OL, para los edificios de estacionamientos, un coeficiente mínimo de ocupación de suelo y una altura mínima, atendido que según el artículo 2.1.10. N° 3 y 2.1.23. de la OGUC, los planes reguladores deben fijar el coeficiente de ocupación de suelo y la altura máxima. Asimismo, la exigencia de destinar al menos tres pisos sobre el nivel de las soleras que enfrenten al predio a estacionamiento de vehículos, y que en cada piso de estacionamientos deberá destinarse hasta un 20% de su superficie a usos complementarios excede la competencia del plan regulador, toda vez que regula los usos por pisos y se refiere a aspectos que corresponden a los proyectos específicos.	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Estacionamientos	<p>“g) Condición C15: En cuanto establece normas de diseño de edificios de estacionamientos regula una materia que excede la competencia que, sobre la materia, otorga la OGUC a los instrumentos de planificación territorial.</p> <p>h) Condición C16, establece que ‘Los accesos a los edificios de estacionamiento no se podrán disponer hacia las calles Prat y Cordovez, entre calles Cienfuegos y Matta’, sin que se advierta el fundamento jurídico de dicha exigencia”.</p>	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335
Estacionamientos	Por otra parte, debe observarse que los recintos destinados a estacionamientos y a plantas de revisión técnica se contemplan en el tipo de uso de suelo “Infraestructura”, lo que no corresponde, de acuerdo a lo previsto en el artículo 2.1.29. de la OGUC (aplica dictamen N° 48.301, de 2009).	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
Estacionamientos	Por otra parte, debe objetarse el primer acápite, en tanto establece que las actividades que señala –v. gr., terminales de distribución, playas y locales de estacionamiento de vehículos, estacionamiento de camiones y buses, etc.– son “complementarias a la vialidad y el transporte”, categorización que carece de sustento normativo.	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
Estacionamientos	Artículo 34: En el apartado "Residencial" del cuadro de estacionamientos contemplado en el precepto en comento, debe precisarse que la exigencia de estacionamientos para vivienda social –1 por cada 4 unidades– no resulta aplicable a los condominios de viviendas sociales, pues en ellos el artículo 8° de la ley N° 19.537 exige un mínimo de un estacionamiento cada dos unidades destinadas a viviendas (aplica dictámenes N°s. 31.416 y 48.301, de 2009).	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Estacionamientos	Por otra parte, la nota N° 1 de este precepto, al disponer que los estacionamientos podrán emplazarse ocupando hasta un máximo del 30% de la superficie del respectivo antejardín, se aparta de lo establecido en el artículo 2.5.8. de la OGUC, que señala que en los antejardines se podrán consultar estacionamientos de visitas hasta en un tercio de su frente (aplica dictamen N° 47.952, de 2009). Finalmente, en la nota N° 3, referida a la cantidad de estacionamientos que se requieren para buses, camiones de carga y descarga u otros similares, resulta improcedente fijar dos estándares para los casos de 1.000 m <sup>2</sup> , 3.000 m <sup>2</sup> y 6.000 m <sup>2</sup> de superficie útil.	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
Estacionamientos	En relación a lo prescrito en el N° 7 del citado artículo 3°, en orden a que "se permitirá" un estacionamiento cada 200 m <sup>2</sup> útiles, debe precisarse que esa cantidad corresponde a la dotación mínima exigida, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.4.1. de la OGUC, según el cual todo edificio que se construya deberá proyectarse con una dotación mínima de estacionamientos de acuerdo a lo que fije el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.	Modificación Plan Regulador Comunal de Tocopilla	4.210/10	25/01/10 Pág. 375
Estacionamientos	Artículo 14: Sobre la tabla de cálculo de estacionamientos incluida en este precepto, cabe observar que el destino "museos" se repite en dos categorías de uso de suelo, y que se mencionan destinos que no son claramente diferenciables entre sí, v. gr., "establecimientos de diversión y esparcimiento" y "gimnasios y entretenimientos".	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Estacionamientos	Artículo 14: Al establecer este artículo que para los conjuntos con viviendas de menos de 50 m <sup>2</sup> los estacionamientos podrán estar fuera del predio, pero formarán parte del proyecto integral del conjunto, regula una materia ajena a los instrumentos de planificación territorial, además de apartarse de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2.4.2. de la OGUC.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357



Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Estacionamientos	Artículo 14: También regula una materia ajena a los instrumentos de planificación territorial, además de apartarse de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2.4.2. lo establecido en los incisos tercero –en cuanto prescribe que los estacionamientos requeridos podrán disponerse como estacionamientos dobles–; sexto –que consigna que las construcciones a que alude, deberán consultar al interior del predio cuando corresponda, los espacios para traslados de pasajeros; carga y descarga; evolución, mantención de vehículos de mayor tamaño tales como buses, camiones u otros similares–; noveno –relativo a las dimensiones mínimas y alturas mínimas de los estacionamientos–; duodécimo –sobre rampas de acceso y salida–; décimo tercero –acerca de los terrenos con pendientes superiores al 10%–, e inciso décimo cuarto, según el cual los accesos a los estacionamientos no podrán modificar las características peatonales de las aceras ni disminuir su ancho.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Estacionamientos	Artículo 14: No corresponde referirse a los requisitos para los proyectos residenciales o no residenciales establecidos en el artículo 2.4.3. de la OGUC o a las exigencias de estacionamientos para discapacitados previstas en el artículo 2.4.2. de la OGUC, ya que dichas materias son ajenas al ámbito de los instrumentos de planificación territorial.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Estacionamientos	Artículo 14: Sin desmedro de lo expresado, cabe observar que al disponer, el inciso séptimo de este artículo, que “En el caso de los edificios, estos estacionamientos podrán emplazarse, ocupando hasta un 25% del antejardín”, la Ordenanza Local que se examina se aparta de lo establecido en el artículo 2.5.8. de la OGUC, que señala que en los antejardines se podrán consultar estacionamientos de visitas hasta en un tercio de su frente (aplica dictamen N° 47.952, de 2009).	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Estacionamientos	Artículo 14: Finalmente, bajo el epígrafe “Estacionamientos en Zonas Costeras”, se dispone que las vías y espacios de uso público que den acceso a la zona costera, deberán considerar a su vez acceso a espacios de uso o tránsito público destinados a estacionamientos, en una superficie mínima de 1.000 m <sup>2</sup> y que su diseño quedará determinado en el anteproyecto de subdivisión, loteo o urbanización y/o en el proyecto vial de las vías de penetración hacia las zonas costeras indicadas en el artículo 2.3.5. de la OGUC, materia que excede la competencia del Plan Regulador Comunal.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Estacionamientos	Artículo 18: Además, debe observarse la letra B) de este artículo, puesto que al disponer que las playas de estacionamiento deberán consultar una fachada con características de cierro, construidas en materiales como albañilería, armada o reforzada, o de características similares, cuyo diseño sea armónico con la zona donde se emplace, regula una materia ajena al ámbito de los instrumentos de planificación territorial.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Estacionamientos	Artículo 18: Respecto de la letra D) de este precepto, cabe señalar que no compete a los instrumentos de planificación territorial establecer el ancho máximo de los accesos y salidas de vehículos, y el ángulo máximo que forman los ejes de acceso o salida con el eje de la vía pública. Además, carece de sustento normativo la exigencia de forestar la franja de 3 metros de distanciamiento a medianeros.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Estacionamientos	7. Artículo 2.4.2.: Al disponer características de las rampas de acceso y salidas de estacionamiento, regula una materia ajena a la competencia de los instrumentos de planificación territorial (aplica dictamen N° 48.301 de 2009).	Plan Regulador Comunal de Curicó	33.853/10	23/06/10 Pág. 370

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Estacionamientos	La nota N° 1, en cuanto admite la posibilidad de emplazar los estacionamientos ocupando hasta un máximo de 30% de la superficie del respectivo jardín –en el entendido que, acorde a lo dispuesto en el artículo 2.5.8. de la OGUC, la superficie a la que se alude es la del antejardín–, debe objetarse, por cuanto se aparta de dicho artículo, que prevé la posibilidad de consultar estacionamientos de visitas en los antejardines, “hasta en un tercio de su frente” (aplica dictamen N° 68.122 de 2009).	Plan Regulador Comunal de Curicó	33.853/10	23/06/10 Pág. 370
Estacionamientos	“En la nota N° 2, los tramos de superficie útil que se señalan se superponen en las cifras 1.000, 3.000 y 6.000 m², lo que debe corregirse. En la nota N° 3, es menester aclarar la expresión ‘200 m² edificados o 500 m² de recinto’, empleada para determinar el número de estacionamientos en los terminales que indica, toda vez que, según dispone el artículo 1.1.2. de la OGUC, ‘Recinto’ es el espacio abierto o cerrado destinado a una o varias actividades, en tanto que ‘Edificio’ es toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino, por lo que no es factible determinar la forma de cálculo de dicho estándar (aplica dictámenes N°s. 48.301 y 68.122, ambos de 2009)”.	Plan Regulador Comunal de Curicó	33.853/10	23/06/10 Pág. 370
Estacionamientos	Artículo 10: Al establecer que todos los predios destinados a actividades que signifiquen carga y descarga de mercaderías de volumen mayor, deberán disponer de espacios interiores donde realizar esas labores, de manera de evitar el estacionamiento de camiones en las vías públicas, y que los establecimientos educacionales deberán considerar el espacio para la llegada y salida de vehículos de transporte escolar, regula una materia ajena a los instrumentos de planificación territorial. Lo anterior, debe entenderse sin perjuicio de que el instrumento de planificación pueda fijar la dotación mínima de estacionamientos de conformidad al artículo 2.4.1. de la OGUC (aplica dictamen N° 11.101, de 2010).	Plan Regulador Comunal de Pemuco	51.664/10	03/09/10 Pág. 377

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Estudios de factibilidad	Corresponde, en seguida, observar que no se adjunta el estudio de factibilidad para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado, en relación con el crecimiento urbano proyectado, el que requiere consulta previa del Servicio Sanitario correspondiente de la región, exigencia prevista en el artículo 42, letra b), de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.	Plan Regulador Comunal de Villarrica	40.372/08	27/08/08 Pág. 282
		Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
Estudios de factibilidad	<p>"II.- En lo que atañe al estudio de factibilidad a que hace referencia la letra b) del artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cumple señalar que no constaba la existencia de un pronunciamiento técnico de la empresa sanitaria competente para informar el proyecto dentro de su territorio operacional, situación que, sin embargo, fue subsanada, toda vez que la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Coquimbo ha hecho llegar a esta Entidad de Control copia de la carta CG N° 434, de 2001, de la empresa de Servicios Sanitarios de Coquimbo S.A., que se refiere a ese tema.</p> <p>No obstante, la página 65 del mencionado estudio de factibilidad señaló que las zonas ubicadas al sur del río Illapel y algunas zonas ubicadas al oeste de la Quebrada La Aguada "no poseen factibilidad sanitaria", para luego plantear una serie de consideraciones e hipótesis que no permiten desprender que efectivamente exista dicha factibilidad en esos sectores".</p>	Plan Regulador Comunal de Illapel	24.978/08	30/05/08 Pág. 269
Estudios de factibilidad	<p>III.- En lo que atañe al Estudio de Factibilidad a que hace referencia la letra b) del artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cumple señalar que el aludido estudio data del año 2001, fue elaborado por un consultor particular y carece de la firma de un profesional responsable, al margen de que a su respecto no existe un pronunciamiento técnico de la Empresa de Servicios Sanitarios de La Araucanía ni de la Empresa de Servicios Sanitarios San Isidro, que son los entes competentes en la materia.</p>	Plan Regulador Comunal de Temuco-Labranza	17.942/08	18/04/08 Pág. 265

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Estudios de factibilidad</b>	Por último, el estudio de factibilidad no se encuentra suscrito por los profesionales especialistas que lo hubieren elaborado, según lo dispone el artículo 2.1.10. de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Loncoche	31.416/09	16/06/09 Pág. 297
		Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
<b>Estudios de factibilidad</b>	En primer término, se advierte que las letras c.1.1. y c.2.2., del artículo 2° de la respectiva Ordenanza Local, resultan discordantes con el estudio de factibilidad de agua potable y alcantarillado que se adjunta, toda vez que a través de aquéllas se liberan las densidades en las zonas H3 y EH4, mientras que en el mencionado estudio se considera una densidad promedio de 113 habitantes por hectárea para la nueva zona urbana, en tanto que para el resto del territorio que se modifica no prevé un crecimiento por densificación.	Plan Regulador Comunal de Tocopilla	26.523/08	09/06/08 Pág. 272
<b>Estudios de factibilidad</b>	f. No se advierte el sustento jurídico de la regulación que se contiene en la Zona E-VC, Vivienda Baja Densidad con Desarrollo Condicionado. Sin perjuicio de ello, la condición especial de contar con servicios de agua potable y alcantarillado, aplicable a los conjuntos habitacionales, no se condice con el carácter urbano de la regulación que compete al plan regulador comunal, que supone la existencia de factibilidad sanitaria, acorde con el artículo 42, letra b), de la LGUC.	Plan Regulador Comunal de Talca	32.020/09	18/06/09 Pág. 305
<b>Estudios de factibilidad</b>	19. En lo que atañe al Estudio de Factibilidad a que hace referencia la letra b) del artículo 42 de la LGUC, cumple con señalar que no consta la existencia de un pronunciamiento técnico de la empresa sanitaria competente. Además, según se desprende de lo señalado en el aludido estudio, la zona E-5 VC (que corresponde a la zona E-VC, según el artículo 45 de la Ordenanza Local) no cuenta con factibilidad sanitaria.	Plan Regulador Comunal de Talca	32.020/09	18/06/09 Pág. 305

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Estudios de factibilidad	En relación con el estudio de factibilidad sanitaria, no se acredita dicha factibilidad en relación al crecimiento urbano proyectado. Adicionalmente, los estudios de factibilidad y de riesgos no se encuentran suscritos por los profesionales especialistas que los hubieren elaborado, según lo dispone el artículo 2.1.10. de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Perquenco	47.951/09	01/09/09 Pág. 313
Estudios de factibilidad	“El estudio de factibilidad, así como el de riesgos, no se encuentran suscritos por los profesionales especialistas que los elaboraron, exigencia dispuesta en el artículo 2.1.10. de la OGUC. En relación con el estudio de factibilidad sanitaria, no se acredita dicha factibilidad en relación al crecimiento urbano proyectado”.	Plan Regulador Comunal de Lumaco	47.952/09	01/09/09 Pág. 319
Estudios de factibilidad	“No consta una certificación de factibilidad para la población proyectada, ni se alude a la existencia de un sistema de evacuación de aguas lluvias, sin perjuicio de lo cual el estudio pertinente no viene firmado. En el mismo sentido, debe advertirse que consta en el oficio N° 1.445, de 28 de agosto de 2007, de la empresa Aguas Araucanía S.A., adjunto a la referida memoria, que el estudio aludido no se encuentra actualizado de acuerdo al Plan de Desarrollo Vigente, aprobado por la Superintendencia de Servicios Sanitarios el año 2005. Por otra parte, corresponde observar que, en relación a la disposición de aguas servidas, el punto 5.3.4. del Capítulo IV del estudio de factibilidad sanitaria indica que en el Capítulo VIII se evalúa la disposición final de estas aguas, pero el documento en trámite de aprobación se extiende sólo hasta el Capítulo VI”.	Plan Regulador Comunal de Angol	48.301/09	02/09/09 Pág. 326
Estudios de factibilidad	Sin perjuicio de ello, y en relación con la condición de que el proyecto deba emplazarse dentro del territorio operacional de una empresa de servicios sanitarios, cabe señalar que es propio de las áreas urbanas el contar con factibilidad sanitaria, acorde con el artículo 42, letra b), de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Estudios de factibilidad</b>	<p>"Respecto a la condición C-11, a que se alude, relativa a los casos en que no existe factibilidad técnica de alcantarillado o estar fuera del territorio operacional de la empresa que presta este servicio, y que exige que la solución sanitaria deberá contar, previo al permiso de urbanización y/o edificación, con informe de riesgos de escurrimiento de aguas servidas a las napas subterráneas, es dable reiterar que resulta inoficiosa toda vez que el carácter urbano de la regulación que compete a los planes reguladores comunales, suponen la existencia de factibilidad sanitaria.</p> <p>Finalmente, la condición C-28, a que también se alude, contempla una hipótesis de falta de factibilidad sanitaria, lo que tampoco concuerda con el carácter urbano de la regulación que compete al plan regulador comunal".</p>	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335
<b>Estudios de factibilidad</b>	<p>"En lo que concierne a la factibilidad de dación de agua potable y disposición de aguas servidas, se observa que según el certificado N° 75, de 2008, de la empresa Aguas del Valle S.A., existe un área urbana definida en el plan regulador, dentro del área de concesión, y otra que se ubica fuera, respecto de la cual se informa que en la medida que se concreten proyectos inmobiliarios dentro del área urbana que no sean atendidos por otro prestador sanitario o cooperativa de agua potable rural, esa empresa determinará la conveniencia de dotarlos de servicios sanitarios en los términos que allí se indican. Además, se desprende del estudio que se acompaña que en el área de expansión urbana existen zonas que no cuentan con la necesaria factibilidad para su crecimiento urbano, según se ha observado también a propósito de las condiciones C-11 y C-28 del artículo 30 de la OL.</p> <p>Además, cabe señalar que el pertinente estudio de factibilidad no se encuentra suscrito por los profesionales especialistas que lo han elaborado como exige el artículo 2.1.10. de la OGUC".</p>	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Estudios de factibilidad	En seguida, debe manifestarse que no resulta procedente establecer que "No obstante lo señalado anteriormente, y siempre que exista factibilidad de conectarse a las redes públicas de servicios sanitarios, la Dirección de Obras Municipales podrá considerar, además, como uso de suelo permitido" los que allí se señalan, ya que es propio de las áreas urbanas el contar con factibilidad sanitaria, acorde con el artículo 42, letra b), de la LGUC, por lo que no corresponde condicionar los usos de suelo a la existencia de tal factibilidad.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Estudios de factibilidad	18. Respecto del Estudio de Factibilidad Sanitaria, cabe consignar que no se encuentra suscrito por los profesionales especialistas que los hubieren elaborado, según dispone el inciso final del artículo 2.1.10. de la OGUC (aplica dictamen N° 68.122 de 2009).	Plan Regulador Comunal de Curicó	33.853/10	23/06/10 Pág. 370
Estudios de factibilidad	En relación al estudio de factibilidad sanitaria, no se acredita que éste se haya efectuado previa consulta al servicio sanitario correspondiente a la región, como lo exige el artículo 42 de la LGUC.	Plan Regulador Comunal de Pemuco	51.664/10	03/09/10 Pág. 377
Estudios de factibilidad	En seguida, en lo que respecta al Estudio de Factibilidad Sanitaria, cumple con señalar que no consta que éste se hubiere efectuado previa consulta a la correspondiente empresa de servicios sanitarios, como lo exige el artículo 42 de la LGUC, ni que se encuentre firmado por un profesional especialista, según previene el artículo 2.1.10. de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Cochrane	23.209/11	15/04/11 Pág. 392
Estudios de factibilidad	En seguida, en lo que respecta al Estudio de Factibilidad Sanitaria, cumple con señalar que no consta que éste se hubiere efectuado previa consulta a la correspondiente empresa de servicios sanitarios, como lo exige el artículo 42 de la LGUC, ni que se encuentre firmado por un profesional especialista, según previene el artículo 2.1.10. de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Puerto Aysén	23.212/11	15/04/11 Pág. 396



Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Estudios de factibilidad</b>	3.- No se acredita que, previo a la realización del estudio de factibilidad sanitaria, se haya efectuado la consulta a la empresa sanitaria respectiva, acorde con lo dispuesto en la letra b) del artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), aprobada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, de la aludida Secretaría de Estado (aplica criterio contenido en los dictámenes N°s. 51.664, de 2010, 23.212 y 23.209, ambos de 2011).	Plan Regulador Comunal de Parral	44.803/11	15/07/11 Pág. 406
<b>Evaluación Ambiental Estratégica</b>	Al respecto, cumple esta Contraloría General con consignar que a partir de las modificaciones introducidas por la ley N° 20.417 a la Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente, N° 19.300, y en lo que interesa, los instrumentos de planificación territorial se encuentran sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica, en los términos de los artículos 7° bis y siguientes del último cuerpo legal citado, y que, en ese contexto, considerando los criterios contenidos en los dictámenes N°s. 78.815, de 2010, y 1.501, de 2011, de este Ente Fiscalizador, y teniendo a la vista, además, la resolución exenta N° 32, de 2010, de la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana —que califica favorablemente una Declaración de Impacto Ambiental asociada al proyecto de que se trata—, este Órgano de Control ha estimado del caso dar curso al decreto N° 144 de 2010 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.	Plan Regulador Comunal de San Bernardo	13.521/11	04/03/11 Pág. 391
<b>Exigencia de arborización, vegetación.</b>	Las exigencias sobre mantención de la arborización de espacios públicos se apartan de las facultades conferidas al planificador territorial por la letra e) del numeral 3 del artículo 2.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Además, cabe precisar que de acuerdo a lo señalado en el artículo 25 letra c) de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, se trata de una función propia de la Unidad de Aseo y Ornato del municipio.	Plan Regulador Comunal de Temuco-Labranza	17.942/08	18/04/08 Pág. 265

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Exigencia de arborización, vegetación	Artículo 11: En la regulación de la infraestructura sanitaria que se efectúa en este precepto se advierte la existencia de normas que exceden la competencia de este instrumento, tales como la exigencia de fajas de arborización o dispositivos que impidan el libre acceso de personas y animales, la necesidad de enfrentar una vía colectora de mínimo 40 metros, la prohibición de construcciones en el entorno de las fuentes de agua potable y la exigencia de cerco transparente.	Plan Regulador Comunal de Loncoche	31.416/09	16/06/09 Pág. 297
Exigencia de arborización, vegetación	Artículo 7°: No forma parte del ámbito de competencia de la planificación territorial disponer normas sobre extracción de áridos y vegetación existente, ni otorgar competencias en estas materias a organismos tales como la Dirección de Obras Hidráulicas y la Dirección General de Aguas —como acontece en el inciso primero—, por no corresponder a aquéllas mencionadas en el aludido artículo 41 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Esta última observación debe hacerse extensiva al inciso segundo, en cuanto otorga competencia a dichos organismos al regular las áreas a que alude.	Plan Regulador Comunal de Toltén, (Centros Urbanos de Toltén, Queule, Villa Los Boldos y Villa O'Higgins)	34.419/08	24/07/08 Pág. 278
Exigencia de arborización, vegetación	"2. Se advierten, en la misma Ordenanza, normas que exceden el ámbito propio de los instrumentos de planificación territorial, por lo que deben objetarse por tal motivo los siguientes preceptos: I. Artículo 45, al establecer en la Zona E-VF la exigencia de contar con un 30% del predio arborizado con especies nativas, y contar para dicho efecto con la certificación de CONAF al momento de la recepción final".	Plan Regulador Comunal de Talca	32.020/09	18/06/09 Pág. 305

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Exigencia de arborización, vegetación</b>	Artículo 33: Al disponer, bajo el epígrafe "Parques y Plazas", que se deberán utilizar las especies vegetales que allí se indican y que en plazas con juegos infantiles se utilizarán especies arbus-tivas, se aparta del artículo 2.1.10., N° 3, letra e), de la OGUC, en los tér-minos consignados en el N° 27 del pre-sente oficio, sin desmedro de las facul-tades que sobre los bienes nacionales correspondan a la respectiva Municipa-lidad, según su legislación orgánica.	Plan Regulador Comunal de Perquenco	47.951/09	01/09/09 Pág. 313
<b>Exigencia de arborización, vegetación</b>	Artículo 30: Este precepto, al disponer que se deben utilizar las especies vege-tales que allí se indican, se aparta del artículo 2.1.10. N° 3, letra e), según el cual el plan puede establecer exigen-cias de plantaciones y obras de orna-to en las áreas afectas a declaración de utilidad pública (aplica dictamen N° 31.416, de 2009).	Plan Regulador Comunal de Angol	48.301/09	02/09/09 Pág. 326
<b>Exigencia de arborización, vegetación</b>	Zona E8 Zona Costera (Playas): Las condiciones de que las actividades permitidas no produzcan alteraciones al Medio Natural como compactación, erosión u otras; de que se deberá pro-teger la anteduna y su cubierta vegetal retenedora de arena, quedando pro-hibida su intervención y eliminación, favoreciéndose el paso a través de ella mediante puentes o pasarelas peato-nales de madera u otra estructura que cumpla ese objetivo, se apartan de la competencia del plan regulador co-munal.	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Exigencia de arborización, vegetación</b>	Finalmente, corresponde observar que los dos últimos incisos de este artículo regulan materias que exceden la competencia de los planes reguladores comunales, v. gr., las exigencias de incorporar vegetación a modo de amortiguador ambiental con los predios contiguos; de disponer de los elementos y dispositivos de aislamiento y protección necesarios para evitar la propagación de chorros de agua, vapores, olores y ruidos a los predios vecinos, y de contar con un sistema de eliminación de residuos. Además, no procede establecer qué aspectos debe considerar el Director de Obras Municipales para aprobar el respectivo proyecto, como acontece en la especie.	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
<b>Exigencia de arborización, vegetación</b>	Artículo 37: La exigencia de considerar la utilización de las especies, tanto arbóreas como arbustivas, pertenecientes a la asociación vegetal propia de la zona para la recuperación de los márgenes de los ríos y canales que atraviesan las áreas urbanas, excede la competencia del Plan Regulador Comunal atendido lo prescrito en el artículo 2.1.10., N° 3, de la OGUC (aplica dictamen N° 31.416, de 2009).	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
<b>Exigencia de arborización, vegetación</b>	Artículo 17: Respecto a la exigencia que el inciso cuarto de este precepto prevé, en orden a que los predios en que se localicen estas actividades –productivas y de servicio de carácter industrial y/o de bodegaje–, que colinden con zonas residenciales, deberán arborizarse, de acuerdo a lo indicado en el artículo 8° de la Ordenanza, se reitera lo señalado en el N° 6 del presente oficio.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Extracción de áridos</b>	<p>“III.- Cabe señalar que en las dos Ordenanzas Locales analizadas se advierte la existencia de normas que exceden el ámbito propio de los instrumentos de planificación territorial.</p> <p>m.- Artículos 3.4.4., 3.4.5. y 3.4.9., en lo referido a la prohibición de la extracción de áridos –sin perjuicio de la zonificación que proceda–, establecer la obligación de implementar un “Plan de Abandono y Recuperación”, regular las cañerías de los desagües y caducar, en el primero de los artículos citados, concesiones marítimas”.</p>	Plan Regulador Comunal de Iquique (Centros Urbanos Playa Blanca-Bahía Chiquinata y Tres Islas)	47.417/08	10/10/0 Pág. 286
<b>Extracción de áridos</b>	<p>Artículo 7°: No forma parte del ámbito de competencia de la planificación territorial disponer normas sobre extracción de áridos y vegetación existente, ni otorgar competencias en estas materias a organismos tales como la Dirección de Obras Hidráulicas y la Dirección General de Aguas –como acontece en el inciso primero–, por no corresponder a aquéllas mencionadas en el aludido artículo 41 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Esta última observación debe hacerse extensiva al inciso segundo, en cuanto otorga competencia a dichos organismos al regular las áreas a que alude.</p>	Plan Regulador Comunal de Toltén, (Centros Urbanos de Toltén, Queule, Villa Los Boldos y Villa O'Higgins)	34.419/08	24/07/08 Pág. 278
<b>Extracción de áridos</b>	<p>Artículo 27.1 (Zona AR-1): No corresponde al ámbito de competencia de la planificación territorial disponer normas sobre extracción de áridos y especies vegetales o protección de cauces naturales.</p>	Plan Regulador Comunal de Purén	28.001/08	17/06/08 Pág. 273

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Extracción de áridos	Artículo 24: La clasificación de los recintos destinados a depósitos de residuos sólidos según su origen no compete al Plan Regulador Comunal. Además, la regulación debe formularse a través de la pertinente zonificación. Sin desmedro de ello, y de que la regulación del tipo de uso infraestructura debe hacerse a través de la pertinente zonificación, corresponde observar su inciso tercero –que establece que la disposición final de los residuos que indica podrá localizarse en el territorio del Plan “sólo cuando tengan por objeto rellenar pozos originados por la extracción de áridos, conchuelas u otros materiales”–, en tanto se aparta de la competencia que la OGUC otorga a los instrumentos reguladores sobre la materia de que se trata. Además, debe objetarse ese inciso en cuanto establece que “El tratamiento de los Residuos sólidos hospitalarios, se permitirá sólo al interior de los recintos hospitalarios”, toda vez que regula una materia ajena al Plan Regulador Comunal.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Extracción de áridos	Artículo 3° transitorio: Sin desmedro de lo señalado respecto del artículo 24, se advierte que la exigencia de distanciamiento mínimo de poblaciones, zonas habitacionales o asentamientos habitacionales establecida en los casos de rellenos sanitarios, disposición final de residuos sólidos industriales y disposición final de residuos sólidos hospitalarios, constituye una materia ajena a los instrumentos de planificación territorial.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Fachada Paralela a línea de playa	Artículo 11: No se advierte sustento jurídico para establecer que no se permiten construcciones con fachadas paralelas a la línea de playa, que sobrepasen las medidas de los planos horizontales que allí se mencionan.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Indígenas	<p>“Artículo 26.1: Según se desprende de la Memoria del instrumento de planificación en estudio, la franja de 50 metros desde el límite urbano, libre de construcciones, destinada a área verde, a que se alude en este precepto, corresponde a una “franja de resguardo” de terrenos contiguos a los que tienen calidad de indígenas, la que carece de sustento normativo.</p> <p>Sin desmedro de lo anterior, no se advierte fundamento jurídico para disponer que si el terreno contiguo a la faja señalada deja de tener la calidad de comunidad indígena según lo señalado en la ley N° 19.253, esta faja adoptará las condiciones de la zona contigua a ella, siendo oportuno consignar que, en todo caso, de acuerdo a lo señalado en el inciso final del artículo 2.1.31. de la OGUC, las áreas verdes públicas o privadas señaladas como tales en los instrumentos de planificación territorial sólo podrán ser destinadas a otros usos mediante modificación de dichos instrumentos”.</p>	Plan Regulador Comunal de Perquenco	47.951/09	01/09/09 Pág. 313
Indígenas	<p>Artículo 4°: Al establecer que las comunidades indígenas o que adquieran la calidad de tal, que cumplan con los requisitos y condiciones que se establecen en la ley N° 19.253, se regirán por dicho cuerpo normativo, regula una materia ajena al ámbito de competencia del plan regulador.</p>	Plan Regulador Comunal de Lumaco	47.952/09	01/09/09 Pág. 319
Infraestructura	<p>“Respecto de Centro Urbano Tres Islas, deben objetarse, por regular materias ajenas al ámbito urbanístico, los siguientes preceptos:</p> <p>a.- Artículo 2.1.6., ‘Infraestructura Sanitaria’, N° 3, referido a la evacuación de aguas servidas o efluentes contaminantes, y a la implementación y evaluación de un Plan de Contingencia, así como el N° 4 del mismo precepto, que alude a la disposición final de residuos domiciliarios. La misma observación debe efectuarse en este precepto en el acápite ‘Infraestructura Energética y de Telecomunicaciones’, N°s. 1 y 3, referidos a exigencias sobre canalización subterránea de las líneas que indica y condiciones impuestas a las antenas y torres que señala”.</p>	Plan Regulador Comunal de Iquique (Centros Urbanos Playa Blanca-Bahía Chiquinata y Tres Islas)	47.417/08	10/10/08 Pág. 286

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Infraestructura	Artículo 13: En cuanto a la regulación de la infraestructura de energía, se reproduce lo observado respecto del artículo 11 sobre el ancho de la vía que enfrentan. Por otra parte, no se advierte sustento normativo para disponer que los cierros perimetrales del predio sean 100% opacos.	Plan Regulador Comunal de Loncoche	31.416/09	16/06/09 Pág. 297
Infraestructura	"Se advierten, en la misma Ordenanza, normas que exceden el ámbito propio de los instrumentos de planificación territorial, por lo que deben objetarse por tal motivo los siguientes preceptos: i. Artículos 39, inciso primero, y 40, al definir los 'componentes de conducción, distribución, traslado o evacuación', propios de las redes o trazados de infraestructura, y sus edificaciones e instalaciones de infraestructura, respectivamente".	Plan Regulador Comunal de Talca	32.020/09	18/06/09 Pág. 305
Infraestructura	Artículo 25.1.: Zonas Urbanas Consolidadas Zona Z-H, Zona Habitacional: No se advierte sustento normativo para establecer, en los usos de Infraestructura de transporte, sanitaria y energética, la exigencia de enfrentar vías de mínimo 30 metros entre líneas oficiales. Igual observación debe formularse respecto de las zonas Z-HM1, Z-HM2, ZE-H, ZE-HM1, Z-AP y Z-AV2. Asimismo, en esta zona se establece una superficie de subdivisión predial mínima de 5.000 m <sup>2</sup> –uso infraestructura–, lo que contraviene lo indicado en el artículo 2.1.20. de la OGUC, considerando el carácter urbano que deben tener las áreas reguladas por el plan regulador comunal de que se trata (aplica dictamen N° 32.020, de 2009).	Plan Regulador Comunal de Lumaco	47.952/09	01/09/09 Pág. 319
Infraestructura	Artículo 26: Al establecer que cualquier tipo de instalación de telecomunicaciones deberá quedar incorporada en el diseño general del edificio, regula una materia ajena a la competencia del Plan Regulador Comunal, y que se rige por lo dispuesto en el artículo 2.6.3. de la OGUC que, en lo pertinente, fija los distanciamientos que deben respetar estas instalaciones y señala las regulaciones sectoriales que deben cumplir.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357



Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Infraestructura	Artículo 30: Al disponer sobre la instalación de redes en el espacio público regula una materia ajena a los instrumentos de planificación territorial.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Infraestructura	Zona ZR-3-1, Oleoductos, Gasoductos y Poliductos: El decreto N° 90, de 1996, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, a que se alude en la regulación de esta zona, fue derogado por el decreto N° 160, de 2008, de esa misma Secretaría de Estado, el que, por lo demás, sólo se refiere a los combustibles líquidos. Además, debe objetarse su inciso final, según el cual se prohíbe plantar árboles, emplazar construcciones, realizar movimientos de tierra o disminuir la cubierta de tierra, por cuanto no se advierte la normativa que lo sustente, siendo menester precisar que, tratándose de los combustibles líquidos, se aparta del artículo 216 del citado decreto N° 160, de 2008.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Infraestructura	Zona ZR-3-2, Subestaciones Eléctricas y Línea de Transporte de Energía Eléctrica: No corresponde establecer que las franjas de protección de los tendidos eléctricos no podrán quedar incorporadas a los espacios de antejardín, por cuanto se trata de una materia ajena a la competencia de los instrumentos de planificación territorial, y regulada por la normativa sectorial pertinente (aplica dictamen N° 68.122, de 2009). Además, excede la competencia del Plan Regulador Comunal disponer que las subestaciones deberán consultar una faja arborizada en todo su perímetro de un ancho mínimo de 20 metros.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Infraestructura	Artículo 2.1.2.: Al impedir que se localicen antenas y sus componentes en los bienes nacionales de uso público, se aparta de lo preceptuado en el penúltimo inciso del artículo 2.1.24. de la OGUC, que permite esa localización con autorización de la Municipalidad.	Plan Regulador Comunal de Curicó	33.853/10	23/06/10 Pág. 370

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Infraestructura	En cuanto establece condiciones y requisitos para las edificaciones e instalaciones del tipo de uso de suelo infraestructura sanitaria –tales como contemplar fajas de 500 metros no edificables en el entorno a lagunas de estabilización abiertas; incorporar fajas de arborización en el perímetro de los predios, y la exigencia de cierros y dispositivos que impidan el libre acceso de personas y animales– se aparta de lo prescrito en el artículo 2.1.29. de la OGUC, que establece que el instrumento de planificación territorial respectivo definirá en las áreas al interior del límite urbano, las normas urbanísticas que regulen el emplazamiento de las instalaciones o edificaciones necesarias para este tipo de uso que no formen parte de la red, carácter que no tienen las condiciones de la especie (aplica dictámenes N°s. 31.416 y 54.958, de 2009).	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
Infraestructura	Artículo 22: Regula una materia que resulta ajena a la competencia del Plan Regulador Comunal, lo señalado en el artículo 23, relativo a la aprobación de proyectos de urbanización, ejecución y recepción de las obras de alcantarillado de aguas servidas y de aguas lluvia, de agua potable, electrificación, alumbrado público, gas, telecomunicaciones y pavimentación.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Infraestructura	Zonas ZR-2, De Resguardo de Infraestructura Sanitaria y ZR-3, De Resguardo de la Infraestructura Energética: No es factible definir en ambos casos si la faja graficada en el plano corresponde a lo establecido por la normativa vigente, a la cual tampoco se alude.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Infraestructura	Artículo 34: En el inciso primero debe reemplazarse la referencia al artículo 38 de la Ordenanza Local por una al artículo 37 de la misma. En el inciso segundo, cabe señalar que se aparta de la competencia del Plan Regulador Comunal establecer que “Los proyectos de pavimentación de las nuevas calles y las existentes, deberán contemplar la evacuación de aguas lluvia, aprobadas por los servicios competentes”.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Infraestructura</b>	Respecto de lo señalado en el sentido que "Esta zona está afecta al cumplimiento de las disposiciones indicadas en el artículo 3.2.10. y 5.1.15. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y demás normas vigentes, en relación a napas freáticas", corresponde señalar que dicha regulación es ajena a la competencia de los instrumentos de planificación territorial.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
<b>Infraestructura</b>	Artículo 3.4.2.: Al establecer que las fajas de resguardo de infraestructura deberán siempre considerarse contenidas en el propio predio regula una materia ajena a la competencia de los instrumentos de planificación territorial.	Plan Regulador Comunal de Curicó	33.853/10	23/06/10 Pág. 370
<b>Infraestructura</b>	d. Zona ZE-5: No se advierte sustento normativo para las condiciones especiales que se fijan para la planta de aguas servidas existente en la zona.	Plan Regulador Comunal de Pemuco	51.664/10	03/09/10 Pág. 377
<b>Infraestructura</b>	8.- El instrumento que se examina no reconoce la faja de protección de infraestructura correspondiente a la línea férrea que atraviesa el área urbana de la localidad de Parral, situación que contraviene lo prescrito en el artículo 2.1.29. de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Parral	44.803/11	15/07/11 Pág. 406
<b>Límite deslindes de predios</b>	En el caso de Huiscaپی, en los tramos 1-2 y 910, y en La Paz, en los tramos 1-2 y 2-3, no procede establecer como límites deslindes de predios existentes que se identifican con sus roles o su titular, por cuanto dichas situaciones son esencialmente modificables.	Plan Regulador Comunal de Loncoche	31.416/09	16/06/09 Pág. 297
<b>Límite deslindes de predios</b>	Artículo 6°: En seguida, en la descripción de los puntos 3 y 4, debe corregirse la referencia a la calle General Bonilla, ya que no hay intersección de ésta con el Camino de acceso a San Ramón. Además, en los puntos 34, 35, 36 y 37, y tramos 35-36 y 36-37, no procede aludir a predios que se identifican según la destinación que los afecta o según su titular, ya que se trata de situaciones esencialmente modificables (aplica dictamen N° 31.416, de 2009).	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Límite deslindes de predios	Artículo 25: Al establecer este precepto, en su inciso primero, que la edificación bajo el nivel natural del terreno podrá realizarse desde el deslinde del predio, siempre que se presenten en el expediente de edificación los informes que señala el artículo 2.6.3. de la OGUC, regula una materia ajena al ámbito de los instrumentos de planificación territorial. Lo propio debe observarse en cuanto prescribe que "De no presentarse estos estudios, deberá distanciarse del polígono formado por la línea de cierre y los medianeros al menos 3 m al interior del predio, a partir de esta línea y para los pisos zócalo y subterráneo, se aplicará una rasante invertida de 60°", norma esta última que, por lo demás, no se contempla en los artículos 1.1.2. y 2.1.10. de la OGUC.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Límite deslindes de predios	"Artículo 35: Respecto a la Macro-zona de Extensión Urbana, a que alude este precepto, debe estarse a lo observado en el numeral 3, que precede. Por otra parte, no se advierte sustento jurídico para establecer que cuando exista duda en la interpretación del límite de una zona sobre un predio determinado, la normativa aplicable será la correspondiente a la de la zona por donde se accede desde la vía pública".	Plan Regulador Comunal de Pemuco	51.664/10	03/09/10 Pág. 377
Límite deslindes de predios	En cuanto al límite urbano, debe señalarse que en el respectivo cuadro no corresponde aludir a predios que se identifican según la destinación que los afecta o según su titular; se contiene información que no armoniza con los planos PRC-COCH-LOC N°s. 01 y 02, v. gr., descripción de los puntos F, H, M, N, O y del tramo F-G, y se hace referencia a otros planos que no forman parte del plan regulador comunal.	Plan Regulador Comunal de Cochrane	23.209/11	15/04/11 Pág. 392
Límite deslindes de predios	En cuanto al límite urbano, debe señalarse que se omite describir los tramos finales de los polígonos de cada localidad.	Plan Regulador Comunal de Puerto Aysén	23.212/11	15/04/11 Pág. 396

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Límite deslindes de predios</b>	En cuanto al límite urbano, debe señalarse que no corresponde establecer como límite deslindes de predios que se identifican en función de su rol o por el nombre del propietario, elementos esencialmente modificables y transitorios.	Plan Regulador Comunal de Chile Chico	25.886/11	27/04/11 Pág. 400
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	Artículo 22: La regulación que se contiene en este precepto, atinente al cumplimiento del Código Aeronáutico, de las disposiciones indicadas por la Dirección General de Aeronáutica Civil y la Dirección de Aeropuertos del Ministerio de Obras Públicas, y de las contenidas en la OGUC, concernientes a la localización de los terminales de locomoción colectiva urbana –estas últimas aludidas en el segundo acápite relativo a los predios destinados a estaciones ferroviarias y terminales de transporte terrestre–, constituye, asimismo, una materia ajena al ámbito de competencia de los planes reguladores, siendo del caso consignar que, por lo demás, tales disposiciones cuentan con su propio imperio.	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	En efecto, en primer término, y respecto de lo dispuesto en el inciso primero del artículo 18 –que es reemplazado en la respectiva Ordenanza Local por el artículo 2° del decreto que se examina–, según el cual “El almacenamiento, y expendio de combustibles líquidos derivados del petróleo, gas natural y gas licuado, se regirán por todas las normas previstas por el Ministerio de Economía, la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, y por las normas y definiciones previstas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones”, cabe observar que regula una materia ajena al ámbito de competencia de los planes reguladores comunales.	Plan Regulador Comunal de Tocopilla	4.210/10	25/01/10 Pág. 375

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Materia ajena al ámbito de su competencia	En seguida, acerca de lo dispuesto en el N° 3 del artículo 4° del señalado decreto, que modifica el artículo 25 de la Ordenanza Local, corresponde observar que es ajeno al ámbito de competencia de los planes reguladores definir los conceptos que allí se mencionan –Comercio, Equipamiento Servicios y Equipamiento Seguridad–, más aun cuando los equipamientos a que se alude se encuentran definidos en la OGUC, como también regular lo relativo a las escalas del equipamiento. Esta observación debe hacerse extensiva, en lo pertinente, a lo dispuesto en el N° 2 del artículo 6° del decreto que se examina.	Modificación Plan Regulador Comunal de Tocopilla	4.210/10	25/01/10 Pág. 375
Materia ajena al ámbito de su competencia	Artículo 16: Esta disposición, relativa a equipamientos, se limita a hacer referencia a la normativa pertinente de la OGUC que regula la materia, lo que no es propio de su competencia.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Materia ajena al ámbito de su competencia	Artículo 17: Por último, en relación a lo establecido en el inciso final de este precepto –en orden a que para todos los efectos, al referirse al término contaminación, se deberá considerar la definición señalada en la ley N° 19.300–, es dable observar que ello es una materia ajena a los instrumentos de planificación territorial.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Materia ajena al ámbito de su competencia	Artículo 19: En cuanto dispone que los terminales de locomoción colectiva urbana deberán absorber, en el propio recinto, las molestias que pudieren generar y que deberán, además, consultar recintos para servicios de los operadores y de las máquinas y su mantención, regula una materia ajena a los instrumentos de planificación territorial. Lo propio debe señalarse respecto de la exigencia que contempla el inciso final, en orden a que deberán consultar, además, una fachada con características de cierre, construida en materiales como albañilería, armada o reforzada, o de características similares, cuyo diseño sea armónico con la zona donde se emplace.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	Artículo 20: Al establecer este precepto las exigencias que deberán cumplir las solicitudes de permisos de subdivisión, loteo o urbanización y los anteproyectos, así como los documentos que se podrán agregar en el caso de predios mayores a 2.500 m <sup>2</sup> , regula una materia que excede la competencia de los instrumentos de planificación territorial, y que se encuentra regulada en los artículos 3.1.1. y siguientes de la OGUC.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	Artículo 22: Al establecer exigencias para los proyectos de construcción, de edificación, loteo, subdivisión o urbanización que modifiquen cauces, así como la oportunidad en que serán recibidos, regula una materia que resulta ajena a la competencia del Plan Regulador Comunal.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	Zona ZUI-1: Se advierte que resulta ajeno a la competencia del Plan Regulador Comunal establecer que no se permitirá acopio en espacios exteriores, apartándose de lo prescrito en el artículo 2.1.10. y en el artículo 2.1.28. de la OGUC. Lo propio corresponde observar respecto de lo indicado, v. gr., en las zonas ZUI-2, ZR-6-5-0, ZR-6-5-1, ZEI-1 y ZEI-2.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	Además, al establecer que "El acceso a estos usos de suelo permitidos se hará a través de una vía de servicio, cuyo proyecto debe ser aprobado por la Dirección de Vialidad del MOP", regula una materia ajena a la competencia de los instrumentos de planificación territorial.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Materia ajena al ámbito de su competencia	Zona ZEUM: No procede establecer en esta zona —correspondiente a territorio fiscal, sujeto a destinación a alguna rama de las Fuerzas Armadas— que “las condiciones de uso y edificación son las específicas de la mencionada actividad y están reguladas por los reglamentos internos institucionales”, ya que los usos de suelo y demás normas urbanísticas son materia del Plan Regulador Comunal, y deben fijarse conforme a lo prescrito en los artículos 2.1.24. y siguientes de la OGUC. Por lo mismo, no procede establecer que en el evento de que dichas actividades se eliminen, se asimilará su uso de suelo a la zona ZEU-12 de la Ordenanza Local.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Materia ajena al ámbito de su competencia	5. Artículo 2.2.3.: Al establecer requisitos para la aprobación de los proyectos de loteo, regula una materia ajena a la competencia de los instrumentos de planificación territorial.	Plan Regulador Comunal de Curicó	33.853/10	23/06/10 Pág. 370
Materia ajena al ámbito de su competencia	Artículo 2°: Regula aspectos ajenos al ámbito de los instrumentos de planificación territorial, al establecer que todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no estuvieren normadas por las disposiciones de la ordenanza que se examina deberán regirse por los cuerpos normativos a que alude.	Plan Regulador Comunal de Pemuco	51.664/10	03/09/10 Pág. 377



Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	Artículo 2°: Regula aspectos ajenos al ámbito de los instrumentos de planificación territorial tratándose de lo dispuesto en los artículos 4° –al normar sobre las responsabilidades que asisten, en las materias que indica, a la DOM de Pemuco y a la SEREMI de la Región del Biobío–, 5° –en cuanto trata de la inobservancia de las normas contenidas en la ordenanza que se aprueba–, 8° –en tanto regula diseños viales–, 11 –al establecer normas aplicables a los proyectos de urbanización–, 13 –al establecer normas sobre la instalación de antenas–, 14 –al regular una materia que se encuentra normada en el artículo 2.1.26. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC, relativa al uso residencial–, 15 –al regular una materia normada en el penúltimo inciso del artículo 2.1.33. de la OGUC, relativa al uso equipamiento–, 25 –al disponer sobre los proyectos u obras a realizarse en el álveo de cualquier cauce y/o cuerpo hídrico– y 27, al establecer exigencias relativas a la protección ante incendios forestales.	Plan Regulador Comunal de Pemuco	51.664/10	03/09/10 Pág. 377
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	Artículo 7°: Resulta ajeno a la competencia del instrumento que se estudia disponer que en los casos en que el ancho entre Líneas Oficiales no se encuentre expresamente señalado, el Director de Obras deberá estimarlo, en las condiciones que indica.	Plan Regulador Comunal de Pemuco	51.664/10	03/09/10 Pág. 377

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	En ese orden de ideas, debe observarse, a vía ejemplar, que no resulta procedente regular materias propias de diversos cuerpos normativos, o reproducir sus disposiciones; exigir factibilidad sanitaria para el otorgamiento de ciertos permisos; establecer competencias, atribuciones o responsabilidades a diversos organismos; disponer condiciones distintas a las normas urbanísticas; establecer normas de diseño de accesos; fijar disposiciones sobre taludes, muros de contención y otros similares; establecer que los decimales deben aproximarse al entero superior; aludir al parámetro "recinto" en materia de cálculo de estacionamientos; exigir "Construcción Obligatoria sobre línea oficial" en los sitios a que alude; establecer las características que deben cumplir los planos que indiquen zonas de protección; incorporar una reseña descriptiva de cada una de las zonas; regular el equipamiento en función de su escala; establecer alturas mínimas de edificación; fijar la altura y porcentaje de adosamiento; disponer características de los cierros perimetrales diversas a la altura; establecer requisitos para la vivienda del cuidador.	Plan Regulador Comunal de Cochrane	23.209/11	15/04/11 Pág. 392
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	No resulta procedente regular una superficie de subdivisión predial mínima "No sub-divisible" o de 5.000 m <sup>2</sup> ; determinar condiciones sobre la habilitación de áreas verdes; exigir la materialización de zanjas cortafuego; indicar condiciones para la habilitación de instalaciones provisionales de apoyo al esparcimiento; fijar exigencias sobre mantención de cubierta vegetal y regular el vertido de desechos sólidos y líquidos; prohibir la instalación de cercos o cierros perimetrales, y establecer condiciones para sitios de almacenaje de carburantes.	Plan Regulador Comunal de Cochrane	23.209/11	15/04/11 Pág. 392
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	No resulta pertinente definir o precisar conceptos contenidos en la preceptiva que regula la materia; apartarse de la terminología empleada en aquélla.	Plan Regulador Comunal de Cochrane	23.209/11	15/04/11 Pág. 392

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	En ese orden de ideas, debe observarse, a vía ejemplar, que no resulta procedente regular materias propias de otros cuerpos normativos, o reproducir sus disposiciones; establecer competencias, atribuciones o responsabilidades a diversos organismos; disponer condiciones distintas a las normas urbanísticas; regular características de morfología urbana; fijar normas urbanísticas en función de factores ajenos a la pertinente zonificación; establecer la prohibición del emplazamiento de establecimientos de distribución o venta minorista de combustibles en bienes nacionales de uso público; disponer características de los cierros perimetrales diversas a la altura y, tratándose de cierros en sitios eriazos y propiedades abandonadas, establecer una regulación que se aparta de los términos del artículo 2.5.1. de la OGUC; regular la forma en que debe calcularse la altura máxima; aludir al parámetro “recinto” en materia de cálculo de estacionamientos; regular rasantes apartándose de lo dispuesto en el artículo 2.6.3. de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Puerto Aysén	23.212/11	15/04/11 Pág. 396
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	Regulan materias ajenas al ámbito de competencia de los planes reguladores comunales, o bien, infringen o se apartan de la preceptiva aplicable al establecer que los decimales deben aproximarse al entero superior; exigir construcción obligatoria en línea oficial para todo tipo de agrupamiento; establecer disposiciones sobre diseño de accesos; señalar exigencias de estucado o pintado; regular el equipamiento en función de sus escalas —en relación con ello, agrupar actividades de una misma clase de equipamiento (las que, por lo demás, no resultan claramente distinguibles entre sí) atendiendo a las dimensiones de los respectivos locales—; definir o precisar conceptos contenidos en la preceptiva que regula la materia; apartarse de la terminología empleada en ella; definir una superficie de subdivisión predial mínima en función de usos de suelo.	Plan Regulador Comunal de Puerto Aysén	23.212/11	15/04/11 Pág. 396

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	Regulan materias ajenas al ámbito de competencia de los planes reguladores comunales, o bien, infringen o se apartan de la preceptiva aplicable al establecer ochavos en base al ancho de los antejardines existentes, y disponer clasificaciones de actividades asociadas a los usos de suelo que no se encuentren comprendidas en la LGUC o en la OGUC, o que difieren de las establecidas en dichos textos normativos, v. gr. regulando parques y plazas mediante categorías que carecen de sustento jurídico, previendo el uso de suelo "forestación", o bien, distinguiendo entre vivienda unifamiliar y colectiva.	Plan Regulador Comunal de Puerto Aysén	23.212/11	15/04/11 Pág. 396
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	En ese orden de ideas, debe observarse, a vía ejemplar, que no resulta procedente regular materias propias de otros cuerpos normativos, o reproducir sus disposiciones; establecer competencias, atribuciones o responsabilidades a diversos organismos; disponer condiciones distintas a las normas urbanísticas; fijar normas urbanísticas en función de factores ajenos a la pertinente zonificación; disponer características de los cierros perimetrales diversas a la altura; aludir al parámetro "recinto" en materia de cálculo de estacionamientos; establecer que los decimales deben aproximarse al entero superior.	Plan Regulador Comunal de Chile Chico	25.886/11	27/04/11 Pág. 400
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	No resulta procedente, tampoco, exigir construcción obligatoria en línea oficial para todo tipo de agrupamiento; establecer disposiciones sobre diseño de accesos; incorporar una reseña descriptiva de las zonas; regular el equipamiento en función de sus escalas; fijar la altura máxima según si los predios enfrentan calles interiores o colindantes con costanera; disponer que los adosamientos y el antejardín deban asemejarse a las condiciones de edificación de las zonas colindantes; establecer requisitos para la vivienda del cuidador; definir una superficie de subdivisión predial mínima en función de usos de suelo; indicar condiciones para la habilitación de instalaciones provisionales de apoyo al esparcimiento.	Plan Regulador Comunal de Chile Chico	25.886/11	27/04/11 Pág. 400

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	Ni resulta procedente establecer exigencias sobre mantención de cubierta vegetal y regular el vertido de desechos sólidos y líquidos; prohibir la instalación de cercos o cierres perimetrales; establecer condiciones para sitios de almacenaje de carburantes o sólo para sectores concesionados; disponer clasificaciones de actividades asociadas a los usos de suelo que no se encuentren comprendidas en la LGUC o en la OGUC, o que difieren de las establecidas en dichos textos normativos –v. gr., incluir los centros de rehabilitación conductual en el uso de suelo equipamiento de seguridad, admitir como destinos las instalaciones turísticas menores y forestación con especies locales, o bien, distinguiendo entre vivienda unifamiliar y colectiva, y utilizar la expresión “sin atención de salud”, en el uso de suelo residencial–, y establecer normas especiales sobre tratamiento arquitectónico.	Plan Regulador Comunal de Chile Chico	25.886/11	27/04/11 Pág. 400
<b>Normativa goza de propio imperio</b>	Artículo 22: La regulación que se contiene en este precepto, atinente al cumplimiento del Código Aeronáutico, de las disposiciones indicadas por la Dirección General de Aeronáutica Civil y la Dirección de Aeropuertos del Ministerio de Obras Públicas, y de las contenidas en la OGUC, concernientes a la localización de los terminales de locomoción colectiva urbana –estas últimas, aludidas en el segundo acápite relativo a los predios destinados a estaciones ferroviarias y terminales de transporte terrestre–, constituye, asimismo, una materia ajena al ámbito de competencia de los planes reguladores, siendo del caso consignar que, por lo demás, tales disposiciones cuentan con su propio imperio.	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Normativa goza de propio imperio</b>	11. Artículo 3.3.1.: En cuanto dispone que las actividades productivas contemplan todo tipo de industrias y aquellas instalaciones de impacto similar al industrial regulan una materia ajena al ámbito de competencia de los instrumentos de planificación Territorial, sin perjuicio de hacer presente que no corresponde que los planes reguladores transcriban la preceptiva que se contiene en otros cuerpos normativos.	Plan Regulador Comunal de Curicó	33.853/10	23/06/10 Pág. 370
<b>Normativa especial (Decreto N° 104 Sismos y Catástrofes)</b>	Finalmente, y considerando que la modificación en comento se aprueba de conformidad con el artículo 27 del decreto N° 104, de 1977, del Ministerio del Interior –que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del Título I de la ley N° 16.282, que contiene disposiciones permanentes para casos de sismos o catástrofes–, según el cual “El Ministerio de Vivienda y Urbanismo deberá, dentro del plazo de noventa días siguientes a la recepción del acuerdo respectivo, pronunciarse acerca de las modificaciones que aprueben las Municipalidades afectadas por un sismo o catástrofe a sus respectivos planos reguladores, debiendo dictarse de inmediato el decreto supremo correspondiente, si éstas fueren aprobadas”, deben adjuntarse los antecedentes que permitan acreditar el cumplimiento de dicha disposición, en particular el referido a la fecha en que esa Secretaría de Estado recibió el mencionado acuerdo.	Modificación Plan Regulador Comunal de Tocopilla	4.210/10	25/01/10 Pág. 375
<b>Parques y plazas</b>	Artículo 40: Este precepto, denominado “Parques y Plazas”, al disponer que se deberán utilizar las especies que allí se indican y que en plazas con juegos infantiles se utilizarán preferentemente especies arbustivas, se aparta del artículo 2.1.10., N° 3, letra e), de la OGUC, según el cual el plan puede establecer exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a declaración de utilidad pública, situación en que no se encuentran las plazas.	Plan Regulador Comunal de Loncoche	31.416/09	16/06/09 Pág. 297
		Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Parques y plazas	Artículo 33: Al disponer, bajo el epígrafe "Parques y Plazas", que se deberán utilizar las especies vegetales que allí se indican y que en plazas con juegos infantiles se utilizarán especies arbustivas, se aparta del artículo 2.1.10., N° 3, letra e), de la OGUC, en los términos consignados en el N° 27 del presente oficio, sin desmedro de las facultades que sobre los bienes nacionales correspondan a la respectiva Municipalidad, según su legislación orgánica.	Plan Regulador Comunal de Perquenco	47.951/09	01/09/09 Pág. 313
Parques y plazas	Artículo 33: Este precepto, bajo el epígrafe "Parques y Plazas", al disponer que se deberán utilizar las especies que allí se indican y que en plazas con juegos infantiles se utilizarán especies arbustivas, se aparta del citado artículo 2.1.10. N° 3, letra e), de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Lumaco	47.952/09	01/09/09 Pág. 319
Parques y plazas	Zona ZC12-1: Parque Pedro de Valdivia y Zona ZC-12-2: Parque Coll, Cendyr y otros: Resulta necesario precisar si estas áreas son de aquéllas a que aluden los artículos 2.1.30. o 2.1.31. de la OGUC, a fin de determinar si la regulación que se establece se ajusta a lo dispuesto en la normativa que les resulte aplicable. Sin desmedro de ello, se observa que no procede la exigencia de subdivisión predial mínima de 10.000 m <sup>2</sup> para los equipamientos que se indican en la zona ZC12-2, atendido que no consta que concurra alguno de los supuestos que harían procedente esa norma de subdivisión, según el artículo 2.1.20. de la OGUC, siendo menester precisar que las áreas de valor natural a que este último artículo se refiere son aquéllas a que alude el artículo 2.1.18. del mismo cuerpo reglamentario, esto es, parques nacionales, reservas nacionales y monumentos naturales, entre otros.	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Parques y plazas	Sin desmedro de lo expresado, y en cuanto al contenido de lo dispuesto en los mencionados artículos 82 y 84, cabe manifestar que, en cuanto prohíben la instalación de publicidad sin soporte, a excepción de la asociada al mobiliario urbano, no se ajustan a lo señalado en la letra d) del artículo 2.7.10. de la OGUC, que luego de prohibir ubicar soportes de carteles publicitarios en Parques Intercomunales y Comunales existentes o declarados de utilidad pública, en plazas y áreas verdes públicas, y de preceptuar que sólo se podrán ubicar soportes de carteles publicitarios en el espacio de uso público destinado a vialidad si expresamente lo permite el Plan Regulador Comunal o el Plan Seccional, dispone que dichos instrumentos de planificación territorial podrán prohibir la instalación de "este tipo de carteles publicitarios en inmuebles de propiedad privada".	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena - Ordenanza de Publicidad	64.438/09	18/11/09 Pág. 344
Parques y plazas	2. Artículo 2.1.1.: Al regular los espacios de uso público, se aparta del artículo 2.1.30. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), que se refiere a la materia (aplica dictamen N° 11.101, de 2010).	Plan Regulador Comunal de Curicó	33.853/10	23/06/10 Pág. 370
Parques y plazas	Artículo 4.1.3.: En relación a la Zona ZAV, que se establece como "Área Verde", debe observarse que se aparta de los términos del artículo 2.1.31. de la OGUC, que regula ese uso de suelo.	Plan Regulador Comunal de Curicó	33.853/10	23/06/10 Pág. 370
Normas aplicables a playas	Artículo 12: El artículo 2.1.30. de la OGUC, que se cita, no resulta aplicable a las playas, como se indica. Sin desmedro de lo anterior, el uso de los bienes nacionales de uso público calles, plazas y parques es una materia que se encuentra regulada por el citado artículo de la OGUC, de cuyos términos se aparta la disposición que se analiza.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
		Plan Regulador Comunal de Pemuco	51.664/10	03/09/10 Pág. 377



Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Normas aplicables a playas</b>	<p>“Zona ZR.6-1, Playas de mar, terrenos de playa y terrenos colindantes a los terrenos de playa destinados a balneario: Respecto de los usos permitidos, cabe señalar que no procede establecer equipamiento de deporte abierto “sin edificaciones”, ya que no corresponde a una de las áreas no edificables a que se refiere el citado artículo 2.1.17. de la OGUC.</p> <p>Luego, no se advierte fundamento normativo para establecer un distanciamiento entre construcciones. Lo propio cabe objetar respecto de la exigencia de distanciamiento entre edificios, establecida en la Zona ZE-8 del artículo 1° transitorio.</p> <p>Por otra parte, las definiciones de “marinas” y “superficie máxima construida”, resultan ajenas al ámbito de competencia del Plan Regulador Comunal”.</p>	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
<b>Portales y marquesinas (Art. 2.7.7. OGUC)</b>	<p>Artículo 3.2.10.- Lo establecido sobre aceras cubiertas no se ajusta a lo señalado en el artículo 2.7.7. de la OGUC, al que alude este precepto, ya que dicha norma reglamentaria solamente se refiere a la obligación de construir portales o marquesinas en los edificios que enfrentan a un espacio o edificios de uso público, cuando haya razones fundadas para exigirlo. Tampoco procede requerir la aprobación del Concejo Municipal, por no ser una materia respecto de la cual la normativa vigente requiere la actuación de dicho órgano.</p>	Plan Regulador Comunal de Iquique (Centros Urbanos Playa Blanca-Bahía Chiquinata y Tres Islas)	47.417/08	10/10/08 Pág. 286

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Portales y marquesinas (Art. 2.7.7. OGUC)	"I.- Objeciones a la Ordenanza del Plan Regulador Comunal Artículo 13. Sus incisos séptimo y noveno otorgan facultades relacionadas con el diseño y materiales de las marquesinas que exceden lo señalado en el Capítulo 7 del Título 2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Artículo 15. La facultad conferida al Departamento de Asesoría Urbana por el inciso final de esa norma excede las competencias otorgadas a dicho órgano por la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades. Además, el artículo 2.7.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece que compete al Director de Obras Municipales fijar las características de las arcadas, pórticos, u otros, de los portales y marquesinas que indica".	Plan Regulador Comunal de Temuco-Labranza	17.942/08	18/04/08 Pág. 265
Portales y marquesinas (Art. 2.7.7. OGUC)	En seguida, es menester observar que el inciso octavo del artículo 8° de la ordenanza que se adjunta dispone que, tratándose de marquesinas existentes que se encuentren en la situación que indica, "el diseño se podrá modificar, con el fin de velar por la armonía del conjunto", lo que importa un condicionamiento sin sustento normativo. De ese modo, si bien se da por subsanada la observación contenida en el N° 10 del oficio N° 17.942, de 2008, la norma propuesta no se ajusta a derecho.	Plan Regulador Comunal de Temuco-Labranza II	22.020/09	28/04/09 Pág. 295
Portales y marquesinas (Art. 2.7.7. OGUC)	Artículo 15: En el inciso tercero, la exigencia de imponer como obligatoria la marquesina para los casos en los cuales el 50% más 1 del largo total de la cuadra cuente con marquesina, constituye una imposición en base a un hecho variable e incierto, siendo menester señalar, por lo demás, que el artículo 2.7.7. de la OGUC faculta para exigir estos elementos sólo respecto de los edificios que enfrentan a un espacio o edificios de uso público, cuando haya razones fundadas para exigirlos.	Plan Regulador Comunal de Angol	48.301/09	02/09/09 Pág. 326

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Prelación</b>	Artículo 1°: No corresponde señalar que la información gráfica contenida en el Plano PRCP-01 es "complementaria", toda vez que dicha expresión conlleva implícitamente un orden de prelación que no encuentra fundamento en la normativa que regula la materia (aplica dictámenes N°s. 32.020, 47.951 y 47.952, de 2009, y 11.101, de 2010).	Plan Regulador Comunal de Pemuco	51.664/10	03/09/10 Pág. 377
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	Sobre el particular, y en lo relativo a la tramitación del instrumento de planificación territorial de la especie, corresponde observar que no ha acreditado que se haya dado cumplimiento a los trámites previstos en los N°s. 1 y 6 del artículo 2.1.11., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por cuanto no consta en el expediente adjunto la comunicación por carta certificada a las organizaciones territoriales legalmente constituidas que estén involucradas, ni se ha adjuntado la copia de las observaciones realizadas por escrito por la comunidad.	Plan Regulador Comunal de Purén	28.001/08	17/06/08 Pág. 273
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	En cuanto a la tramitación de la modificación del instrumento de planificación territorial de la especie, corresponde observar que no se ha acreditado que se haya dado cumplimiento al trámite previsto en el N° 1 del artículo 2.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por cuanto no consta en el expediente la comunicación por carta certificada a las organizaciones territoriales legalmente constituidas que estén involucradas.	Plan Regulador Comunal de Villarrica	40.372/08	27/08/08 Pág. 282
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	En cuanto a la tramitación de la modificación del instrumento de planificación territorial de la especie, corresponde observar que no se ha acreditado que se haya dado cumplimiento al trámite previsto en el N° 1 del artículo 2.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por cuanto no consta en el expediente la comunicación por carta certificada a las organizaciones territoriales legalmente constituidas que estén involucradas.	Plan Regulador Comunal de Villarrica	40.372/08	27/08/08 Pág. 282

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	En otro orden de consideraciones, sobre el procedimiento empleado en la elaboración del plan de que se trata, cabe señalar que no se ha acreditado el cumplimiento del trámite previsto en el N° 1 del artículo 2.1.11. de la OGUC, por cuanto no consta en el expediente la comunicación por carta certificada a las organizaciones territoriales legalmente constituidas que estén involucradas. Igualmente no consta que se haya celebrado la reunión del Consejo Económico y Social a que alude el N° 5 del artículo citado o en caso negativo las razones que lo impidieron, ni el envío de las comunicaciones a los interesados que hubieren formulado objeciones o proposiciones concretas como lo exige el inciso quinto del artículo 2.1.11., de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Loncoche	31.416/09	16/06/09 Pág. 297
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	En lo formal, no se ha adjuntado el acuerdo N° 49 –adoptado por el Consejo Regional de La Araucanía en su sesión ordinaria N° 4, de 18 de marzo de 2009–, que aprueba el Plan Regulador Comunal de Purén, como tampoco el memorándum N° 68 de 2009, del Secretario Ejecutivo del Consejo Regional, mencionado en el N° 12 de los mismos vistos.	Plan Regulador Comunal de Purén II	33.246/09	23/06/09 Pág. 311
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	Además, en lo que atañe a los planos de la Ordenanza en examen, cabe señalar que se incluye la firma del Director de Obras Municipales en lugar de la del Asesor Urbanista, como exige el artículo 2.1.10. de la OGUC, sin que se adjunte algún antecedente que permita justificar dicha situación. Además, no corresponde que se haya omitido completar la viñeta de los planos, en lo relativo al acuerdo del respectivo Consejo Regional (aplica dictamen N° 40.372, de 2008).	Plan Regulador Comunal de Lumaco	47.952/09	01/09/09 Pág. 319
		Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	En diverso orden de consideraciones, se observa, por una parte, que el artículo 2.1.11. de la OGUC contempla la necesidad de consultar en dos oportunidades diversas la opinión del Consejo Económico y Social Comunal, sin embargo, se acompaña sólo un certificado –N° 4, de 2009, del Secretario Municipal de Lumaco–, que da cuenta que en julio de 2008 se citó a los miembros del aludido Consejo a una reunión extraordinaria, para consultar su opinión, actividad que no se desarrolló por falta de quórum, de modo que corresponde que dicha situación sea aclarada y, por otra, que el estudio de factibilidad, así como el de riesgos, no se encuentran suscritos por los profesionales especialistas que los elaboraron, exigencia dispuesta en el artículo 2.1.10. de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Lumaco	47.952/09	01/09/09 Pág. 319
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	“La memoria explicativa adjunta al instrumento en examen no indica la cantidad de habitantes en el área de influencia de este instrumento de planificación territorial, como tampoco su tendencia aproximada de crecimiento, incumpliendo con el artículo 2.1.10., N° 1, letra a) de la OGUC. En tanto, el Estudio de Riesgos acompañado a la memoria, también exigido en la precitada norma de la Ordenanza General no se encuentra suscrito por el profesional competente”.	Plan Regulador Comunal de Angol	48.301/09	02/09/09 Pág. 326

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	<p>“Por otro lado, se incluye en el plano la firma del Director de Obras Municipales en lugar de la del Asesor Urbanista, como exige el artículo 2.1.10. de la OGUC, sin que se adjunte algún antecedente que permita justificar dicha situación.</p> <p>Se advierte una divergencia entre el acta del Consejo Económico y Social de la comuna de Angol, de fecha 6 de abril del año 2005, que indica que en esa ocasión se dan a conocer a dicho organismo las observaciones hechas por la comunidad ‘después de haberse realizado la primera audiencia pública’, y los avisos adjuntos, acta de audiencias públicas y certificado del secretario municipal de fecha 14 de junio de 2005, según los cuales la primera audiencia pública se efectuó el 18 de abril del mismo año, discrepancia que deberá ser aclarada”.</p>	Plan Regulador Comunal de Angol	48.301/09	02/09/09 Pág. 326
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	<p>“Por otra parte, cabe observar que según lo indicado en el punto 3.5. de la Memoria Explicativa, dentro del área normada se ha considerado necesario desafectar un área verde de 5.200 m<sup>2</sup> ubicada en Las Compañías, circunvalación Álvarez Zorrilla esquina Isidoro Campaña, sin que conste en los documentos que se acompañan la calidad de bien nacional de uso público de dicho terreno. Sin desmedro de lo señalado, la resolución de que se trata omite disponer que se practique la inscripción de dominio del predio desafectado a nombre del Fisco.</p> <p>Se advierte que la modificación en examen no fue ingresada al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, lo que infringe lo prescrito en el artículo 2.1.11. de la OGUC, en relación con lo dispuesto en el artículo 3°, letra h), del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado se contiene en el decreto N° 95, de 2001, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia”.</p>	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	En lo relativo al procedimiento empleado en la elaboración del documento en comento, es menester, por una parte, observar que el Estudio de Equipamiento que se incluye no se encuentra suscrito por los profesionales especialistas que lo han elaborado, como exige el artículo 2.1.10. de la OGUC y, por otra, precisar que, en cuanto pretende modificar el plan regulador comunal de que se trata, en materias propias de su competencia, debe ser ingresado al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, acorde a lo dispuesto en los artículos 10, de la ley N° 19.300, de Bases Generales del Medio Ambiente, y 3° letra h), del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado se contiene en el decreto N° 95, de 2001, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, lo que no consta que haya acontecido.	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena - Ordenanza de Publicidad	64.438/09	18/11/09 Pág. 344
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	23. a) Debe aclararse lo manifestado en el Certificado s/n, del Secretario Municipal de Victoria, fechado en abril de 2008, en el sentido de que "las organizaciones territoriales legalmente constituidas en la ciudad de Victoria, no están involucradas ni afectadas directamente por las disposiciones del nuevo Plan Regulador Comunal en estudio", teniendo en cuenta que de acuerdo a los antecedentes que se acompañan, diversas organizaciones territoriales formularon observaciones durante el proceso de aprobación de este instrumento de planificación territorial. Asimismo, y en relación a ello, debe darse cuenta del trámite previsto en el N° 1 del artículo 2.1.11. de la OGUC, esto es, la comunicación por carta certificada a las organizaciones territoriales legalmente constituidas que estén involucradas.	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	23. b) No se ha acreditado el cumplimiento del trámite previsto en el N° 2 del artículo antes citado, por cuanto no consta en el expediente algún documento que certifique que se haya realizado una o más audiencias públicas en la localidad de Púa.	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales	23. c) No se acompaña documento que certifique la realización de las audiencias públicas en los días 6 de enero y 18 de mayo, de 2005, que fueron anunciadas en la localidad de Victoria, a través del diario "Las Noticias, El Diario de Victoria" y radios "Admirable" y "Copihue FM", de acuerdo a lo prescrito en el inciso tercero del artículo 2.1.11. de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales	Artículo 28: No corresponde señalar que el Plano Seccional a que se alude –confeccionado a la luz de lo dispuesto en el artículo 2.7.9. de la OGUC–, se entiende aprobado conjuntamente con el presente Plan, bajo lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2.7.8. de la OGUC, pues este último precepto regula una situación diversa. Por lo indicado, el aludido Plano deberá someterse al procedimiento previsto en el artículo 2.1.14. de la OGUC.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales	c) Algunas cotas de los planos no representan su dimensión real, v. gr. en la lámina 10, la cota que define el paseo peatonal a partir de la línea de más baja marea y la cota que define a los puntos 27 y 28 del límite urbano mediante la paralela trazada a 500 metros de la ruta D510.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales	"c) Los planos incluidos en los planos seccionales no se encuentran firmados por el profesional que los elaboró".	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales	d) Sin desmedro de lo observado acerca del artículo 28 de la Ordenanza Local que se examina, cabe agregar que la resolución en estudio ha omitido hacer referencia al Plano Seccional Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica y al Plano Seccional Guayacán, que se aprueban de manera simultánea al presente Plan, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.7.8. de la OGUC.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357



Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	En distinto orden de consideraciones, y atendido que en el acta de la Sesión Ordinaria N° 461, de 2009, del Consejo Regional de Coquimbo, se consigna que se acuerda aprobar la Actualización y Modificación del Plan Regulador Comunal de Coquimbo de que se trata "con la indicación de que debe respetarse la zonificación indicada en el plano de Guanaqueros presentada durante el período de publicación", resulta menester aclarar la situación a que se alude, considerando, por una parte, lo establecido en el artículo 2.1.11. de la OGUC, en orden a que en el caso que el Concejo Municipal, aprobare modificaciones, deberá cautelar que éstas no impliquen nuevos gravámenes o afectaciones desconocidas por la comunidad y, por otra, que la aprobación por el Consejo Regional, en los términos referidos, no encuentra sustento normativo en el ordenamiento jurídico que regula la materia.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	Por otra parte, se considera oportuno consignar que de acuerdo a lo establecido en el inciso segundo del artículo 2.1.4. de la OGUC, los servicios responsables de la tramitación de los instrumentos de planificación territorial deben otorgar acceso expedito a los antecedentes que, al respecto, soliciten los particulares interesados en su revisión (aplica dictamen N° 16.026, de 2009).	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	En la Zona ZE-1, no se advierte sustento normativo para exigir la regulación, mediante un plano seccional, de las intervenciones en una superficie predial mayor de 2.500 m <sup>2</sup> . Además, en lo relativo al establecimiento de una subdivisión predial mayor a la indicada, debe considerarse lo observado a propósito de este aspecto, en la Zona ZI.	Plan Regulador Comunal de Curicó	33.853/10	23/06/10 Pág. 370
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	17. En relación a los planos que se aprueban, debe advertirse que no corresponde que se haya omitido completar sus viñetas, en lo relativo al acuerdo del respectivo Consejo Regional (aplica dictámenes N°s. 40.372, de 2008, y 68.122 de 2009).	Plan Regulador Comunal de Curicó	33.853/10	23/06/10 Pág. 370

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	En lo formal, no se ha adjuntado a la resolución indicada el acuerdo adoptado por el Consejo Regional del Maule en su sesión ordinaria N° 483, de 5 de enero de 2010, que, acorde con el N° 11 de sus Vistos, aprueba el Plan Regulador Comunal en estudio; se omite señalar en los mismos Vistos el número del acuerdo del Concejo Municipal de Curicó, aludido en el N° 7 de éstos; y no se cita la resolución de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región del Maule, que califica favorablemente el proyecto promulgado.	Plan Regulador Comunal de Curicó	33.853/10	23/06/10 Pág. 370
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	Debe señalarse, por último, que la resolución que se examina fue remitida en cinco versiones originales, de modo que deben adoptarse las medidas correspondientes y cotejar, esa Contraloría Regional, que los textos coincidan exactamente.	Plan Regulador Comunal de Curicó	33.853/10	23/06/10 Pág. 370
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	<p>“En relación con el plano PRCP-01 que se acompaña, corresponde observar lo siguiente:</p> <p>a. No se incluye en el plano la firma del Asesor Urbanista, como exige el artículo 2.1.10. de la OGUC (aplica criterio del dictamen N° 11.101, de 2010, entre otros). Además, no corresponde que se haya omitido completar la viñeta del plano, en lo relativo al acuerdo del respectivo Consejo Regional (aplica dictámenes N°s. 40.372, de 2008, y 47.952, de 2009).</p> <p>b. Corresponde objetar el logo de la empresa UTZ Planificación y Arquitectura Ltda., localizado en el extremo inferior derecho del plano –como también impreso en la portada de la Memoria Explicativa–, por ser improcedente, toda vez que dicha documentación forma parte de la resolución en análisis, que corresponde a un acto administrativo, de carácter oficial y público (aplica dictamen N° 34.617, de 2007)”.</p>	Plan Regulador Comunal de Pemuco	51.664/10	03/09/10 Pág. 377

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	De acuerdo con lo dispuesto en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y en el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), los Planos Reguladores Comunales, como el de la especie, constituyen instrumentos de planificación territorial que se encuentran sometidos a un procedimiento reglado de elaboración y aprobación, y cuyo contenido, asimismo, se encuentra expresamente delimitado, fundamentalmente, en los aludidos cuerpos normativos.	Plan Regulador Comunal de Los Muermos	54.034/10	13/09/10 Pág. 383
		Plan Regulador Comunal de San Clemente	54.518/10	14/09/10 Pág. 385
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	Del análisis del Plan Regulador de que se trata, se advierte que la casi totalidad de sus disposiciones no se ajusta a los referidos criterios jurisprudenciales y, por tanto, al ordenamiento jurídico pertinente, razón por la cual sólo cabe, en el presente examen previo de legalidad, dar por reiteradas las observaciones y precisiones consignadas en dicha jurisprudencia, cuya existencia y contenido –atendido su carácter público– no ha podido sino ser conocida por parte de todos los órganos y funcionarios que participaron en la elaboración del plan que se analiza, para quienes su cumplimiento es obligatorio.	Plan Regulador Comunal de Los Muermos	54.034/10	13/09/10 Pág. 383
		Plan Regulador Comunal de San Clemente	54.518/10	14/09/10 Pág. 385
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	Así, v. gr., en lo concerniente al procedimiento de elaboración y aprobación del plan regulador comunal de la especie, no se adjunta la totalidad de los antecedentes citados en los Vistos del acto administrativo, relativos a este aspecto, ni de aquéllos que den cuenta de haberse llevado a cabo los trámites a que se refiere el artículo 2.1.11. de la OGUC, entre otros, las comunicaciones por carta certificada a las organizaciones territoriales legalmente constituidas, el aviso de prensa dirigido a la comunidad, la celebración de la totalidad de las audiencias públicas que corresponden, la aprobación del plan regulador comunal por parte del Concejo Municipal en sesión legalmente constituida.	Plan Regulador Comunal de Los Muermos	54.034/10	13/09/10 Pág. 383

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales	Cabe precisar que la cita de los diversos artículos de la Ordenanza, a que se ha hecho mención, sólo ha sido por vía ejemplar, de manera que la Administración, al corregir el documento de que se trata, en base a los criterios ya establecidos por esta Entidad de Control, debe realizar todos los ajustes que corresponda efectuar al resto de las disposiciones del acto examinado, a fin de armonizar debidamente su contenido.	Plan Regulador Comunal de Los Muermos	54.034/10	13/09/10 Pág. 383
Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales	Por último, es menester tener presente que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, atendiendo precisamente a las diversas y reiteradas observaciones de que han sido objeto los planes reguladores sometidos al trámite de toma de razón, emitió el oficio N° 466, de 16 de septiembre de 2009 –dirigido a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo de todas las Regiones–, en el que instruye para que en la revisión de esos planes, esas Secretarías Regionales den estricto cumplimiento a los criterios fijados en esa jurisprudencia.	Plan Regulador Comunal de Los Muermos	54.034/10	13/09/10 Pág. 383
		Plan Regulador Comunal de San Clemente	54.518/10	14/09/10 Pág. 385
Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales	Además, teniendo presente que el centro urbano correspondiente a la localidad de El Colorado se encuentra en un área normada por el Plan Regulador Intercomunal Colbún-Machicura, procede que se fundamente la aprobación, por ese Gobierno Regional, de la regulación atinente a dicho centro urbano, habida consideración de lo dispuesto en el inciso séptimo del artículo 43 de la LGUC.	Plan Regulador Comunal de San Clemente	54.518/10	14/09/10 Pág. 385
Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales	"7. En diverso orden de consideraciones, respecto del plano que se adjunta, es dable expresar que no se advierte que se haya cumplido con lo dispuesto en artículo 2.1.4. de la OGUC, según el cual los planos que conformen un instrumento de planificación territorial deberán confeccionarse sobre base aerofotogramétrica o satelital, debidamente georreferenciada (aplica dictámenes N°s. 3.307 y 21.206, de 2010). Además, dicho plano no se encuentra suscrito por el arquitecto director del estudio, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.1.10. de la OGUC".	Modificación Plan Regulador Comunal de Coyhaique	56.188/10	23/09/10 Pág. 387

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	Debe señalarse, por último, que la resolución que se examina fue remitida en dos versiones originales, de modo que deben adoptarse las medidas correspondientes y cotejar, esa Contraloría Regional, que los textos coincidan exactamente (aplica dictamen N° 33.853, de 2010).	Modificación Plan Regulador Comunal de Coyhaique	56.188/10	23/09/10 Pág. 387
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	Así, en lo concerniente al procedimiento asociado a su elaboración y aprobación, procede consignar que no se adjunta la totalidad de los antecedentes que den cuenta de haberse llevado a cabo los trámites a que se refiere el artículo 2.1.11. de la OGUC. V. gr., no constan las comunicaciones por carta certificada a las organizaciones territoriales legalmente constituidas; tampoco la convocatoria a la segunda audiencia; no se acompañan los acuerdos del Concejo, relativos a las respuestas ni su comunicación a los interesados, y no se adjunta el primer informe técnico emitido por la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.	Plan Regulador Comunal de Cochrane	23.209/11	15/04/11 Pág. 392
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	Por otra parte, en relación a la resolución aprobatoria del plan, cabe observar que se encuentra remitida en dos versiones originales; no se transcribe en ella el texto de la Ordenanza Local que se promulga; no se individualizan los planos que se aprueban, y que el número y fecha del acuerdo del Consejo Regional, señalado en los vistos, no corresponde con lo indicado en el acta que se adjunta.	Plan Regulador Comunal de Cochrane	23.209/11	15/04/11 Pág. 392
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	Luego, en lo relativo a la Memoria Explicativa, no se incluyen los Estudios de Capacidad Vial y de Equipamiento Comunal, a que se refiere el artículo 2.1.10. de la OGUC, y se omite la firma del profesional que elaboró el Estudio de Riesgos y de Protección Ambiental contenido en ella.	Plan Regulador Comunal de Cochrane	23.209/11	15/04/11 Pág. 392

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	En relación con los planos, es dable anotar que no están firmados por el Asesor Urbanista, sin que se señale antecedente alguno que permita justificar dicha situación. Además, el plano PRC-COCH-LOC N° 02, no incluye la firma del arquitecto director del estudio; se omite completar la viñeta en lo relativo al acuerdo del respectivo Consejo Regional; se grafican bandejes centrales con línea oficial existente; no se distinguen las vías estructurantes consignadas en el cuadro de vialidad de las que no revisten ese carácter, y no se indica el perfil de la Calle Tehuelche.	Plan Regulador Comunal de Cochrane	23.209/11	15/04/11 Pág. 392
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	Por último, y sin desmedro de lo precedentemente señalado, se ha estimado del caso consignar que se observa una tardanza entre la aprobación del plan que se examina, efectuada mediante acuerdo N° 2.664, de 18 de diciembre de 2009, del Gobierno Regional de Aysén, y la emisión del acto administrativo en estudio –dictado con fecha 7 de diciembre de 2010–, situación que implica una infracción tanto a lo prevenido en los artículos 3°, inciso segundo, y 8° de la ley N° 18.575, de Bases Generales de la Administración del Estado, como a lo previsto en el artículo 7° de la ley N° 19.880, de Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, de modo que, en lo sucesivo, los órganos administrativos que intervienen en el respectivo procedimiento deberán adoptar las medidas que sean necesarias a fin de evitar ese tipo de situaciones.	Plan Regulador Comunal de Cochrane	23.209/11	15/04/11 Pág. 392

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	Así, en lo concerniente al procedimiento asociado a su elaboración y aprobación, procede consignar que no se adjunta la totalidad de los antecedentes que den cuenta de haberse llevado a cabo los trámites a que se refiere el artículo 2.1.11. de la OGUC. V. gr., no constan las comunicaciones por carta certificada a las organizaciones territoriales legalmente constituidas; la exposición del Plan Regulador Comunal a la comunidad; las observaciones formuladas por los interesados; la celebración de la totalidad de las audiencias públicas que corresponden; la aprobación del plan regulador por parte del Concejo Municipal en sesión legalmente constituida, y el informe técnico emitido por la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.	Plan Regulador Comunal de Puerto Aysén	23.212/11	15/04/11 Pág. 396
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	Por otra parte, en relación a la resolución aprobatoria del plan, cabe observar que se encuentra remitida en dos versiones originales; no se transcribe en ella el texto de la Ordenanza Local que se promulga; no se individualizan los planos que se aprueban, y no se adjuntan algunos de los documentos que en su parte considerativa se citan, tales como el Acuerdo N° 18, de 2005, del Consejo Regional de Aysén, y el Acuerdo N° 180/09, del Concejo Municipal de Puerto Aysén.	Plan Regulador Comunal de Puerto Aysén	23.212/11	15/04/11 Pág. 396
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	Luego, en lo relativo a la Memoria Explicativa, es menester observar que se omite adjuntar su página N° 1 –relativa a los objetivos del plan–; no se acompaña el Estudio de Capacidad Vial y de Equipamiento Comunal a que se refiere el artículo 2.1.10. de la OGUC; el Estudio de Riesgos y de Protección Ambiental se limita a describir los riesgos a los que alude, sin definir las zonas en que éstos se presentan, y se omite, en este último, la firma del profesional especialista que lo elaboró.	Plan Regulador Comunal de Puerto Aysén	23.212/11	15/04/11 Pág. 396

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	Respecto de los planos, es dable anotar que se ha omitido completar la viñeta relativa al acuerdo del respectivo Consejo Regional; no se incluye la firma del Asesor Urbanista, ni del arquitecto jefe del estudio, como exige el artículo 2.1.10. de la OGUC; que, tratándose de aspectos relativos a la vialidad proyectada, no existe la debida concordancia entre lo graficado y los contenidos de la Ordenanza Local. En cuanto al límite urbano, no se indican los metros de altura correspondientes a las cotas que se grafican.	Plan Regulador Comunal de Puerto Aysén	23.212/11	15/04/11 Pág. 396
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	Por último, y sin desmedro de lo precedentemente señalado, se ha estimado del caso consignar que se observa una tardanza entre la aprobación del plan que se examina, efectuada mediante acuerdo N° 2.662, de 18 de diciembre de 2009, del Gobierno Regional de Aysén, y la emisión del acto administrativo en estudio –dictado con fecha 7 de diciembre de 2010–, situación que implica una infracción tanto a lo prevenido en los artículos 3°, inciso segundo, y 8° de la ley N° 18.575, de Bases Generales de la Administración del Estado, como a lo previsto en el artículo 7° de la ley N° 19.880, de Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, de modo que, en lo sucesivo, los órganos administrativos que intervienen en el respectivo procedimiento deberán adoptar las medidas que sean necesarias a fin de evitar ese tipo de situaciones.	Plan Regulador Comunal de Puerto Aysén	23.212/11	15/04/11 Pág. 396
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	Así, en lo concerniente al procedimiento asociado a su elaboración y aprobación, procede consignar que no se adjunta la totalidad de los antecedentes que den cuenta de haberse llevado a cabo los trámites a que se refiere el artículo 2.1.11. de la OGUC. V. gr., no constan las comunicaciones por carta certificada a las organizaciones territoriales legalmente constituidas, ni los acuerdos del Concejo relativos a las respuestas, como tampoco su comunicación a los interesados.	Plan Regulador Comunal de Chile Chico	25.886/11	27/04/11 Pág. 400



Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	Por otra parte, en relación a la resolución aprobatoria del plan, cabe observar que se encuentra remitida en dos versiones originales; no se transcribe en ella el texto de la Ordenanza Local que se promulga; no se individualizan los planos que se aprueban, y que el número y fecha del acuerdo del Consejo Regional, señalado en los vistos, no corresponde con lo indicado en el acta que se adjunta.	Plan Regulador Comunal de Chile Chico	25.886/11	27/04/11 Pág. 400
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	Luego, en lo relativo a la Memoria Explicativa, no se incluyen los Estudios de Capacidad Vial y de Equipamiento Comunal a que se refiere el artículo 2.1.10. de la OGUC, y se omite la firma del profesional que elaboró el Estudio de Riesgos y de Protección Ambiental contenido en ella, a lo que cabe agregar que el Estudio de Riesgos está referido al área rural de la comuna.	Plan Regulador Comunal de Chile Chico	25.886/11	27/04/11 Pág. 400
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	En relación con los planos, es dable anotar que no están firmados por el Asesor Urbanista, sin que se señale antecedente alguno que permita justificar dicha situación. Además, excede el ámbito de competencia del instrumento que se examina, graficar y proyectar vías peatonales exclusivas con declaratoria de utilidad pública o fuera del límite urbano, como es el caso de la Av. Bernardo O'Higgins, en el tramo entre Grosse y San Gabriel, desde el eje al sur.	Plan Regulador Comunal de Chile Chico	25.886/11	27/04/11 Pág. 400

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	<p>Por último, y sin desmedro de lo precedentemente señalado, se ha estimado del caso consignar que se observa una tardanza entre la aprobación del plan que se examina, efectuada mediante acuerdo N° 2.663, de 18 de diciembre de 2009, del Gobierno Regional de Aysén, y la emisión del acto administrativo en estudio –dictado con fecha 7 de diciembre de 2010–, situación que implica una infracción tanto a lo prevenido en los artículos 3°, inciso segundo, y 8° de la ley N° 18.575, de Bases Generales de la Administración del Estado, como a lo previsto en el artículo 7° de la ley N° 19.880, de Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, de modo que, en lo sucesivo, los órganos administrativos que intervienen en el respectivo procedimiento deberán adoptar las medidas que sean necesarias a fin de evitar ese tipo de situaciones.</p>	Plan Regulador Comunal de Chile Chico	25.886/11	27/04/11 Pág. 400
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	<p>“Esta Contraloría General ha dado curso a la resolución N° 1, de 2011, del Gobierno Regional de Atacama, que promulga el Plan Regulador Comunal de Diego de Almagro, atendido que se han subsanado las observaciones formuladas en el oficio N° 2.170, de 2009, de la Contraloría Regional de Atacama –que anteriormente había devuelto sin tramitar el referido instrumento de planificación territorial conforme a la jurisprudencia vigente a esa data–, y teniendo especialmente presente lo expresado en minuta adjunta al oficio N° 1.490, de 2010, del respectivo Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, a través del cual se informa al Gobierno Regional de Atacama, la corrección de las aludidas observaciones. Sin perjuicio de lo expresado, cumple con manifestar, en todo caso, que la Administración debe adoptar las medidas que fueren pertinentes a fin de que la interpretación y aplicación del aludido instrumento se ajuste a los criterios jurisprudenciales vigentes que ha establecido esta Entidad de Control en materia de planificación territorial”.</p>	Plan Regulador Comunal de Diego de Almagro	38.339/11	17/06/11 Pág. 404

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	Por último, y en lo que concierne a la imputación presupuestaria de los gastos derivados de la publicación que se consigna en el resuelto 5 del acto en examen, se debe tener presente que para el año 2011 deberá dictarse el acto administrativo pertinente que identifique claramente dicho gasto dentro del presupuesto de ese Gobierno Regional.	Plan Regulador Comunal de Diego de Almagro	38.339/11	17/06/11 Pág. 404
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	9.- En el Acta N° 09 de la sesión del Concejo Municipal, a que se alude en el certificado del Secretario Municipal que se acompaña, no consta la circunstancia de haberse aprobado por ese órgano colegiado el plan que se examina, como se consigna en dicho certificado, lo que impide tener por acreditado el cumplimiento de lo dispuesto en los incisos cuarto y quinto del artículo 43, de la LGUC, y 2.1.11. de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Parral	44.803/11	15/07/11 Pág. 406
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	11.- La resolución aprobatoria del plan se encuentra remitida en seis versiones originales, de modo que deben adoptarse las medidas correspondientes y cotejar, esa Contraloría Regional, que los textos coincidan exactamente (aplica dictámenes N°s. 56.188 y 33.853, ambos de 2010), sin perjuicio de que las resoluciones deben emitirse en un único documento original.	Plan Regulador Comunal de Parral	44.803/11	15/07/11 Pág. 406
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Comunales</b>	Con todo, es dable puntualizar que la indicada resolución se encuentra remitida en siete versiones originales, de modo que, por una parte, deben adoptarse las medidas correspondientes y cotejar, esa Contraloría Regional, que los textos coincidan exactamente (aplica dictámenes N°s. 33.853 y 56.188, ambos de 2010), y por la otra, formularse el alcance en orden a que, en lo sucesivo, las resoluciones deben emitirse en un único ejemplar original.	Plan Regulador Comunal de Curicó (reingreso 2011) TR C/A	42.651/11	07/07/11 Pág. 405
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores (ambiental)</b>	10.- Se advierten discordancias entre la Ordenanza Local que se examina y los antecedentes que se consignan en la Resolución de Calificación Ambiental N° 191, de 2007, de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la VII Región del Maule, sin que conste un pronunciamiento de la autoridad competente respecto de tales variaciones.	Plan Regulador Comunal de Parral	44.803/11	15/07/11 Pág. 406

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Prohibición de actividades	Artículo 18: Debe objetarse en tanto prohíbe, de manera genérica –y no a través de la pertinente zonificación, como lo dispone el artículo 2.1.10. de la OGUC–, las actividades que señala (aplica dictámenes N°s 47.417, de 2008, y 31.416, de 2009).	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
Prohibición de actividades	4.- El artículo 13 prohíbe que se emplacen en el área urbana, de manera genérica –y no a través de la pertinente zonificación, como lo dispone el artículo 2.1.10. de la OGUC–, las actividades productivas que sean calificadas como peligrosas, insalubres o contaminantes (aplica dictámenes N°s. 47.417, de 2008, y 31.416 y 68.122, ambos de 2009).	Plan Regulador Comunal de Parral	44.803/11	15/07/11 Pág. 406
Publicidad	El citado artículo 2.7.10. de la OGUC, luego de disponer, en el contexto del mencionado precepto legal, que la instalación de publicidad en la vía pública o que pueda ser vista u oída desde la vía pública, deberá cumplir con las condiciones mínimas que determina –referidas a los aspectos que le encomienda la Ley de Rentas Municipales–, establece que “La Municipalidad a través del Plan Regulador Comunal o el Plan Seccional, podrá establecer mayores restricciones que las contempladas en el presente artículo”, las que, cabe precisar, no pueden sino decir relación con normas urbanísticas, propias de la competencia de los instrumentos de planificación territorial, pues, como aparece del citado artículo 41 N° 5, el legislador encomienda la determinación de las normas para regular los estándares técnicos de diseño y emplazamiento para la instalación de la publicidad a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena - Ordenanza de Publicidad	64.438/09	18/11/09 Pág. 344
Publicidad	Por la misma razón, cabe objetar las exigencias establecidas para los elementos de publicidad y propaganda, tales como muros, placas, insignias, carteles y anuncios de cualquier especie en las fachadas, muros medianeros o en los parques y jardines.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Publicidad</b>	Artículo 19: Regula una materia que se encuentra normada en el artículo 2.7.10. de la OGUC –sobre instalación de publicidad–, de cuyos términos, por lo demás, se aparta.	Plan Regulador Comunal de Pemuco	51.664/10	03/09/10 Pág. 377
<b>Rasantes</b>	7.- Artículo 36: Al disponer que la aplicación de las rasantes que fijan los límites máximos de altura de las edificaciones se hará dentro de cualquier elemento de construcción, incluidas las antenas, se aparta de lo señalado en el artículo 2.6.3. de la OGUC, en la parte que establece que a las antenas no les serán aplicables las rasantes.	Plan Regulador Comunal de Arica	31.927/08	09/07/08 Pág. 275
<b>Rasantes</b>	Por otra parte, al regular la "Altura Máxima de Edificación", se altera la forma de aplicación de la rasante establecida en el artículo 2.6.3. de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Talca	32.020/09	18/06/09 Pág. 305
<b>Rasantes</b>	Artículo 26: Debe eliminarse, en su inciso segundo, la referencia a "las rasantes establecidas en el artículo 2.1.23." de la OGUC, toda vez que dicha norma no regula las rasantes.	Plan Regulador Comunal de Loncoche	31.416/09	16/06/09 Pág. 297
<b>Servicios artesanales</b>	Se ha estimado menester hacer presente que en el cuadro que se contiene en el artículo 16, de que se trata, se alude a los servicios artesanales dentro del tipo de uso "Actividades Productivas", en circunstancias de que aquéllos se encuentran comprendidos en la clase de equipamiento servicios, según el artículo 2.1.33. de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
<b>Superficie Predial Mínima</b>	"Artículo 4.1.2.- La superficie predial mínima de 5.000 metros cuadrados que establece este precepto debe ajustarse a lo señalado en el artículo 2.1.20. de la OGUC. Artículo 4.1.11.- La superficie predial mínima de 3.000 metros cuadrados que establece esta norma no se ajusta a lo señalado en el artículo 2.1.20. de la OGUC".	Plan Regulador Comunal de Iquique (Centros Urbanos Playa Blanca-Bahía Chiquinata y Tres Islas)	47.417/08	10/10/08 Pág. 286
<b>Superficie Predial Mínima</b>	Sin desmedro de lo anotado, como dicha área no se fundamenta en un estudio específico, la superficie predial mínima para vivienda en altura baja o extensión, altura media y equipamiento, no se ajusta a lo prescrito en el artículo 2.1.20. de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Iquique (Centros Urbanos Playa Blanca-Bahía Chiquinata y Tres Islas)	47.417/08	10/10/08 Pág. 286

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Superficie Predial Mínima</b>	Artículo 7° letra c). La superficie predial mínima de 4.000 m <sup>2</sup> que esta norma establece, sobrepasa lo establecido en el artículo 2.1.20. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que es de 2.500 m <sup>2</sup> o menos.	Plan Regulador Comunal de Temuco-Labranza	17.942/08	18/04/08 Pág. 265
<b>Superficie Predial Mínima</b>	Respecto de las zonas especiales silvoagropecuarias dentro del área urbana, no se define si éstas corresponden a zonas habitacionales o a áreas verdes. Además, su superficie predial mínima de 5.000 m <sup>2</sup> no se conforma con lo establecido en el artículo 2.1.20. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, a lo que cabe agregar que se omite establecer normas urbanísticas propias del área urbana.	Plan Regulador Comunal de Temuco-Labranza	17.942/08	18/04/08 Pág. 265
<b>Superficie Predial Mínima</b>	g. En la Zona E-ST, se establece una superficie predial mínima de 5.000 m <sup>2</sup> –uso residencial y equipamiento– y 10.000 m <sup>2</sup> –uso actividades productivas–, lo que contraviene lo indicado en el citado artículo 2.1.20., considerando el carácter urbano que deben tener las áreas reguladas por el plan regulador comunal de que se trata. Igual reparo debe efectuarse respecto de la mencionada Zona E-VC, así como de las zonas E-RD, que establece una superficie predial mínima de 10.000 m <sup>2</sup> , y E-AA, que se refiere a 3 habitantes por hectárea.	Plan Regulador Comunal de Talca	32.020/09	18/06/09 Pág. 305
<b>Superficie Predial Mínima</b>	Asimismo, en esta zona se establece una superficie de subdivisión predial mínima de 5.000 m <sup>2</sup> –uso infraestructura–, lo que contraviene lo indicado en el artículo 2.1.20. de la OGUC, considerando el carácter urbano que deben tener las áreas reguladas por el plan regulador comunal de que se trata (aplica dictamen N° 32.020, de 2009). Lo propio debe señalarse respecto a la superficie predial mínima establecida en la zona ZE-H, tratándose del mismo uso.	Plan Regulador Comunal de Lumaco	47.952/09	01/09/09 Pág. 319

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Superficie Predial Mínima</b>	Zona E-12 Zona de Desarrollo Urbano (ZODUC), Cerro Grande: No procede la regulación que se contiene en ella, que establece distintas condiciones para los diferentes proyectos que describe, v. gr. que se emplace en una superficie predial continua de propiedad del interesado de un tamaño mínimo de 30.000 m <sup>2</sup> , que se destine un 20% al emplazamiento de viviendas económicas, que se destine un porcentaje al emplazamiento y ejecución de edificios de equipamiento privado y que se emplace frente a una vía troncal de perfil oficial mínimo de 30 m, por cuanto las exigencias de las solicitudes de loteos y edificaciones constituyen una materia propia de la OGUC.	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335
<b>Superficie Predial Mínima</b>	Cabe, adicionalmente, observar, por un lado, que en el artículo en comento se utiliza la expresión "Superficie mínima de terreno", en circunstancias de que de acuerdo con el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), corresponde referirse a "superficie predial mínima" y, por otro, que establece el "Frente predial mínimo" norma urbanística que se derogó con motivo de modificaciones a la OGUC (aplica dictamen N° 54.958, de 2009).	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
<b>Superficie Predial Mínima</b>	Zona ZU-4: Debe sustituirse la expresión "subdivisión predial mínima", que se emplea en los rubros "Vivienda" y "Otros usos", por "superficie predial mínima", ya que la primera, acorde con el artículo 2.1.10. de la OGUC, debe fijarse en relación a la zona o subzona de que se trate (aplica dictamen N° 54.958, de 2009). Lo propio debe señalarse respecto de la zona ZE-4 del artículo 1° transitorio.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
<b>Superficie Predial Mínima</b>	Zonas ZR-6-5-0 y ZR-6-5-1, se fija "tamaño predial mínimo", denominación que debe ajustarse a la respectiva norma urbanística de competencia del Plan Regulador Comunal.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Superficie Predial Mínima</b>	Artículo 4.1.3: En la Zona ZI, la superficie predial mínima establecida para el uso de suelo infraestructura excede el máximo permisible dispuesto al efecto por el artículo 2.1.20. de la OGUC, sin que se acredite que se trata de alguna de las situaciones de excepción contempladas en el inciso primero de ese artículo de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Curicó	33.853/10	23/06/10 Pág. 370
<b>Superficie Predial Mínima</b>	Además, tratándose del mismo artículo 18, cabe consignar que no procede que para las zonas H1A, H2A, H2B, HM1, HM2, AP2 y AP4, se fije la norma de superficie de subdivisión predial mínima distinguiendo por uso de suelo, atendido que según lo preceptúa el citado artículo 2.1.10., aquella corresponde a una norma urbanística que debe fijarse en relación a la zona o subzona de que se trate (aplica dictamen N° 11.101, de 2010).	Plan Regulador Comunal de Parral	44.803/11	15/07/11 Pág. 406
<b>Terminales de Locomoción Colectiva</b>	En relación, además, al mencionado acápite, cabe objetar la clasificación que realiza respecto a los Terminales de Locomoción Colectiva, ya que corresponde a una materia ajena a la regulación de este Instrumento de Planificación Territorial, y la exigencia de acompañar, tratándose de la instalación de los terminales tipo B y C, un estudio fundado de evaluación de impacto del proyecto, la que carece de sustento normativo.	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
<b>Terrenos con pendientes</b>	“III.- Cabe señalar que en las dos Ordenanzas Locales analizadas se advierte la existencia de normas que exceden el ámbito propio de los instrumentos de planificación territorial. 1.- Respecto de Playa Blanca-Bahía Chiquinata, deben objetarse por tal motivo los siguientes preceptos: f.- Artículos 3.1.6 y 3.1.7, que regulan los terrenos escalonados y con pendiente superior a 25%, respectivamente”.	Plan Regulador Comunal de Iquique (Centros Urbanos Playa Blanca-Bahía Chiquinata y Tres Islas)	47.417/08	10/10/08 Pág. 286



Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Terrenos con pendientes</b>	Artículo 19: Al regular esta disposición los terrenos con pendientes, exigiendo para la aprobación y recepción de los proyectos de edificación, subdivisión y loteo, la presentación de los estudios que indica, excede el ámbito propio de los instrumentos de planificación territorial (aplica dictamen N° 47.417, de 2008).	Plan Regulador Comunal de Loncoche	31.416/09	16/06/09 Pág. 297
<b>Terrenos con pendientes</b>	2. Se advierten, en la misma Ordenanza, normas que exceden el ámbito propio de los instrumentos de planificación territorial, por lo que deben objetarse por tal motivo los siguientes preceptos: c. Artículo 21, al regular las obras en edificaciones emplazadas en pendiente.	Plan Regulador Comunal de Talca	32.020/09	18/06/09 Pág. 305
<b>Terrenos con pendientes</b>	“Artículo 29: Áreas condicionadas por restricción: d) ‘Área de restricción por pendiente AR-3’: No se contempla en el estudio específico la totalidad del área de riesgo que regula este precepto, de acuerdo a lo graficado en el plano de la localidad de Victoria. Sin desmedro de lo anterior, cabe observar, por una parte, que excede la competencia de los instrumentos de planificación territorial disponer los contenidos mínimos que deberán tener los estudios geotécnicos a que se refiere este artículo (aplica dictamen N° 47.952, de 2009) y, por otra, que lo establecido en su inciso segundo, en orden a que ‘En predios que posean una pendiente media superior a 60%, en cualquiera de sus direcciones, se prohíbe toda construcción’, se contradice con lo establecido en el cuadro que fija un coeficiente máximo de ocupación de suelo tratándose de terrenos con pendientes promedio 45.1 a 65 y 65.1 o más”.	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Terrenos con pendientes</b>	Artículo 21: Al regular esta disposición los terrenos con pendientes superiores al 25%, exigiendo para los anteproyectos y proyectos de subdivisión, loteo o edificación la presentación de los estudios que indica, excede el ámbito propio de los instrumentos de planificación territorial (aplica dictámenes N°s. 47.417, de 2008 y 31.416, de 2009). Asimismo, no se advierte sustento normativo respecto de lo indicado en el inciso segundo "Derrumbes y Asentamientos del Suelo", en cuanto exige que los terrenos que presentan inestabilidad estructural para poder ocuparse con fines urbanos requerirán la autorización municipal, que estará condicionada al cumplimiento del artículo 2.1.17. de la OGUC y a tomar las medidas de seguridad correspondientes, en circunstancias que no se ha definido dicha área en conformidad a dicho artículo de la OGUC.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
<b>Texto Ordenanza Transcripción</b>	El texto de las Ordenanzas Locales que se promulgan debe transcribirse en cada resolución que se analiza, de manera de formar parte integrante de ellas.	Plan Regulador Comunal de Iquique (Centros Urbanos Playa Blanca-Bahía Chiquinata y Tres Islas)	47.417/08	10/10/08 Pág. 286
<b>Texto Ordenanza Transcripción</b>	El texto de la Ordenanza Local que se promulga debe transcribirse en la resolución que se analiza, de manera de formar parte integrante de la misma. Se hace presente que la versión digital que se adjuntó de dicha Ordenanza difiere de la versión impresa que fue objeto de revisión.	Plan Regulador Comunal de Loncoche	31.416/09	16/06/09 Pág. 297

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Texto Ordenanza Transcripción</b>	El texto de la Ordenanza Local que se promulga debe transcribirse en la resolución que se analiza, de manera de formar parte integrante de la misma, lo que no acontece en la especie.	Plan Regulador Comunal de Talca	32.020/09	18/06/09 Pág. 305
		Plan Regulador Comunal de Perquenco	47.951/09	01/09/09 Pág. 313
		Plan Regulador Comunal de Lumaco	47.952/09	01/09/09 Pág. 319
		Plan Regulador Comunal de Angol	48.301/09	02/09/09 Pág. 326
		Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
		Modificación Plan Regulador Comunal de Coyhaique	56.188/10	23/09/10 Pág. 387
<b>Texto Ordenanza Transcripción</b>	26. La versión digital que se adjunta de la Ordenanza Local difiere de la versión impresa que fue objeto de revisión.	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
<b>Texto Ordenanza Transcripción</b>	Cabe precisar que la cita de los diversos artículos de la Ordenanza, a que se ha hecho mención, sólo ha sido por vía ejemplar, de manera que la Administración, al corregir el documento de que se trata, en base a los criterios ya establecidos por esta Entidad de Control, debe realizar todos los ajustes que corresponda efectuar al resto de las disposiciones del acto examinado, a fin de armonizar debidamente su contenido.	Plan Regulador Comunal de San Clemente	54.518/10	14/09/10 Pág. 385

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Texto Ordenanza Transcripción</b>	Cabe precisar en esta parte, que no resulta procedente incluir los textos de la Ordenanza Local y de la Memoria Explicativa en el plano de la modificación que se aprueba –como acontece en la especie–, ya que, por una parte, se trata de componentes distintos del Plan Regulador Comunal y, por otra, a los planos sólo les corresponde expresar gráficamente los contenidos de la Ordenanza Local, según lo dispuesto en los artículos 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) –aprobada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo– y 2.1.10., N° 4, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), aprobada por el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio aludido. Lo propio debe señalarse sobre el "Cuadro comparativo" que se incluye en el referido plano.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coyhaique	56.188/10	23/09/10 Pág. 387
<b>Texto Ordenanza Transcripción</b>	3. Se omite consignar el artículo pertinente de la Ordenanza Local, al cual se agrega la Zona ZE-6, de que trata la modificación que se aprueba.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coyhaique	56.188/10	23/09/10 Pág. 387
<b>Texto Ordenanza Transcripción</b>	Al respecto, y en relación a la observación que se formuló en el N° 3 del último oficio indicado –en orden a que se omite consignar el artículo pertinente de la Ordenanza Local, al cual se agrega la regulación de la Zona ZE-6, de que trata la modificación que se aprueba–, cumple con manifestar que si bien en esta oportunidad se hace referencia al artículo 43, no se precisa la ubicación que, dentro de dicho precepto, corresponde a la normativa que se añade.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coyhaique II	13.473/11	04/03/11 Pág. 390
<b>Texto Ordenanza Transcripción</b>	Finalmente, cabe consignar que si bien, acorde con lo consignado en el oficio N° 56.188, de 2010, se ha transcrito el texto de la ordenanza local que se promulga en la resolución que se examina, no se ha podido verificar su correspondencia, toda vez que no se adjuntan ejemplares de la misma ordenanza.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coyhaique II	13.473/11	04/03/11 Pág. 390

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Texto de Plan Regulador Antecedentes</b>	Artículo 1°: No corresponde señalar que las láminas que allí se mencionan "complementan la información gráfica contenida en la presente Ordenanza", ya que esta última no contempla ese tipo de información, y al calificar las láminas de complementarias, establece implícitamente un orden de prelación que no encuentra fundamento en la normativa que regula la materia (aplica dictámenes N°s. 32.020, 47.951 y 47.952, de 2009).	Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
<b>Texto de Plan Regulador Antecedentes</b>	Artículo 2°: Al señalar los documentos que conforman el Plan Regulador Comunal, se aparta de los términos del artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante, LGUC, y 2.1.10., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC.	Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
<b>Transcripción de texto OGUC en PRC</b>	En cuanto establece, en sus incisos primero y segundo, una tipología de usos de suelo, la cual es desarrollada en el cuadro que el mismo artículo contiene, regula una materia propia de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante OGUC), siendo menester consignar que, en todo caso, no corresponde que los planes reguladores transcriban la preceptiva que se contiene en otros cuerpos normativos. Esta observación debe hacerse extensiva a lo dispuesto en el artículo 19, en cuanto establece la clasificación de las actividades productivas, materia que se encuentra regulada en los artículos 2.1.28. y 4.14.2. de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
<b>Usos de suelo por zonas o subzonas</b>	Tampoco procede que en dicho cuadro se disponga que sólo se encuentran permitidas las industrias clasificadas como inofensivas y molestas, puesto que ello contraviene lo dispuesto en el artículo 2.1.10. de la OGUC, en el sentido de que los usos de suelo deben establecerse en relación a las zonas o subzonas en que se dividirá la comuna (aplica dictámenes N°s. 47.417, de 2008, y 31.416, de 2009).	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Usos de suelo por zonas o subzonas	"Por otra parte, en lo relativo al cuadro 'Usos de Suelo Prohibidos Zonas' contenido en el artículo de que se trata, y sin perjuicio de la observación efectuada al artículo 19 de la Ordenanza de la especie –que clasifica las actividades productivas–, cabe observar que la prohibición que se establece respecto de los usos 'señalados en el art. 19 de la presente Ordenanza' resulta contradictoria con la regulación de las zonas Z-6 y ZE-3, que permite actividades productivas inofensivas".	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
Usos de suelo por zonas o subzonas	A continuación, en el uso de suelo "Equipamiento Educación", es menester aclarar en establecimientos de enseñanza técnica y superior, el parámetro "1 por cada 2,3 alumnos". Asimismo, no se advierte el sentido de la expresión "materiales de construcción" que se contiene en la regulación del equipamiento comercial.	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
Usos de suelo por zonas o subzonas	Artículo 17: Además, al disponer este artículo, en su inciso sexto, que "las actividades productivas e instalaciones de carácter industrial clasificadas como contaminantes y peligrosas se localizarán exclusivamente fuera de los límites urbanos", no se ajusta a lo dispuesto en el artículo 2.1.10. de la OGUC, en el sentido que los usos de suelo deben establecerse en relación a las zonas o subzonas en que se dividirá la comuna, dentro del límite urbano (aplica dictámenes N°s. 47.417, de 2008, y 31.416, de 2009).	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Usos de suelo por zonas o subzonas	Artículo 18: Debe sustituirse la expresión "subdivisión predial mínima", que se emplea al establecer la normativa que regula a los establecimientos de equipamientos a que se alude, por "superficie predial mínima", ya que la primera, acorde con el artículo 2.1.10. de la OGUC, corresponde a una norma urbanística que debe fijarse en relación a la zona o subzona de que se trate (aplica dictamen N° 54.958, de 2009). Lo propio debe señalarse respecto de otras disposiciones similares, v. gr. el artículo 19 letra A).	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Usos de suelo por zonas o subzonas	Zona ZR-1-1, Faros Costeros: No se advierte cuál es la delimitación de esta zona ni su sustento, considerando que según el artículo 2.1.29. de la OGUC, el instrumento de planificación debe reconocer las fajas o zonas de protección determinados por la normativa vigente.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Usos de suelo por zonas o subzonas	Zona ZEU-2: Al establecer "Actividad productiva inofensiva: Sólo se permitirán los hatchery existentes en la actualidad", excede el ámbito de competencia del Plan Regulador Comunal. Además, la norma de superficie predial debe especificar que es mínima.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Usos de suelo por zonas o subzonas	Zona ZEU-1: Carece de sustento establecer que los proyectos de loteo y/o subdivisión predial en predios de más de 20.000 m <sup>2</sup> que propongan superficies de 2.500 m <sup>2</sup> podrán acogerse a la normativa específica que allí se dispone (aplica dictamen N° 54.958, de 2009). Lo propio se señala respecto de las zonas ZEU-4, ZEU-5, ZEU-6, ZEU-9, ZEU-12, ZEUI-1 y ZEUI-1-A.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Usos de suelo por zonas o subzonas	4. Artículo 2.2.1: Carece de sustento normativo establecer que en las zonas ZCC, ZU-1 y ZU-2, todos los usos podrán acogerse a compensaciones consistentes en aumento de constructibilidad y de altura, en la medida que concurren las circunstancias que indica, por cuanto ni la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), ni la OGUC contemplan la posibilidad de que los planes reguladores comunales establezcan beneficios de la naturaleza indicada (aplica criterio contenido en el dictamen N° 54.958, de 2009). Por lo mismo, procede observar lo dispuesto en el artículo 2.2.4., relativo a disminución de superficie predial mínima y aumento de densidad en los proyectos a que alude.	Plan Regulador Comunal de Curicó	33.853/10	23/06/10 Pág. 370
Usos de suelo por zonas o subzonas	Artículo 16: Al establecer una clasificación de actividades productivas, regula una materia ajena al ámbito de competencia de los instrumentos de planificación territorial, y en forma diversa a la que efectúa el artículo 2.1.28. de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Pemuco	51.664/10	03/09/10 Pág. 377

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Usos de suelo por zonas o subzonas	La regulación del uso de suelo a que se refiere debe efectuarse, de conformidad al artículo 2.1.10. de la OGUC, a través de la pertinente zonificación, y no por medio de la prohibición genérica de las actividades a que alude. Esta última observación debe efectuarse, asimismo, respecto de lo preceptuado en los artículos 17 —en cuanto señala, de manera genérica, que las instalaciones o plantas de tratamiento de aguas servidas, estaciones generadoras de energía eléctrica y subestaciones eléctricas se pueden localizar al interior del área urbana—, 22 —que prohíbe de manera general las actividades que señala— y 28, que impide el adosamiento en terrenos cuya superficie sea superior a 500 m <sup>2</sup> (aplica dictámenes N°s. 47.417, de 2008, 31.416, de 2009, y 68.122, de 2009).	Plan Regulador Comunal de Pemuco	51.664/10	03/09/10 Pág. 377
Usos de suelo por zonas o subzonas	Artículo 22: La regulación que se establece en el precepto, en el sentido de que para determinar si las industrias o instalaciones a que se alude cumplen con el destino de la zona respectiva, al renovar su patente, el municipio deberá solicitar a la Secretaría Regional Ministerial de Salud la calificación o recalificación correspondiente, resulta ajena al ámbito de los instrumentos de planificación territorial.	Plan Regulador Comunal de Pemuco	51.664/10	03/09/10 Pág. 377
Usos de suelo por zonas o subzonas	e. Zona ZAP-1: No se advierte sustento normativo para establecer las condiciones especiales de edificación que se consignan, relativas a la faja de separación a que se alude.	Plan Regulador Comunal de Pemuco	51.664/10	03/09/10 Pág. 377
Usos de suelo por zonas o subzonas	f. Zona ZCH: Deben objetarse las condiciones especiales que se contienen en el respectivo cuadro, que no constituyen normas urbanísticas —tales como techos de teja de arcilla sin tapacán, predominio del lleno sobre vacío, etc.—, sino exigencias de diseño, toda vez que, acorde con lo dispuesto en el artículo 2.7.8. de la OGUC, estas últimas deben establecerse a través de un plano seccional.	Plan Regulador Comunal de Pemuco	51.664/10	03/09/10 Pág. 377
Usos de suelo por zonas o subzonas	g. Zona ZEP: Carece de sustento jurídico disponer como condición especial que se protege especialmente la arborización existente y el mobiliario urbano.	Plan Regulador Comunal de Pemuco	51.664/10	03/09/10 Pág. 377



Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Usos de suelo por zonas o subzonas	"h. Zona ZPD: No se advierte el sustento normativo de la zona de protección de drenaje a que se alude en este precepto, considerando que según el artículo 2.1.18. de la OGUC, se entenderán por áreas de protección de recursos de valor natural todas aquéllas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente".	Plan Regulador Comunal de Pemuco	51.664/10	03/09/10 Pág. 377
Usos de suelo por zonas o subzonas	No resulta pertinente establecer los usos de suelo y las demás normas urbanísticas en función de factores ajenos a la pertinente zonificación, y señalar destinos y/o actividades asociados a los usos de suelo, diversos a los comprendidos en la LGUC o en la OGUC, o que se asocien de forma distinta a la establecida en esa normativa, v. gr., establecer los destinos "Vivienda Colectiva" y "Vivienda como complemento al equipamiento comercial y de servicios"; incluir los centros de rehabilitación conductual en el uso de suelo equipamiento de seguridad; admitir "Actividades turísticas, u otra actividad productiva de tipo residencial y complementaria a la residencia" en el uso de suelo permitido "Actividades Productivas", y utilizar la expresión "sin atención de salud" en el uso de suelo residencial.	Plan Regulador Comunal de Cochrane	23.209/11	15/04/11 Pág. 392
Uso residencial	Zona ZUI-2: No se advierte sustento normativo que permita restringir el uso residencial –que, según se señala, se encuentra permitido– a la "vivienda del propietario".	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Uso residencial	9. Capítulo 3.1. "Uso de Suelo Residencial": Al establecer la clasificación de uso residencial en las categorías que indica, se aparta de lo dispuesto sobre la materia en el artículo 2.1.25. de la OGUC, siendo menester precisar, en todo caso, que ni la vivienda unifamiliar ni la colectiva corresponden a un destino, sino a una especie de edificación (aplica dictamen N° 54.958, de 2009). Por lo mismo, y sobre la materia, deben efectuarse las correcciones que correspondan en las tablas que se contienen en el artículo 4.1.3. de la Ordenanza que se estudia.	Plan Regulador Comunal de Curicó	33.853/10	23/06/10 Pág. 370

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Vías	Finalmente, en lo concerniente a la observación relativa a la falta de individualización pormenorizada de la vialidad enumerada en el artículo 50 de la ordenanza en examen –también efectuada a través del oficio N° 31.927, de 2008, emanado de esta División–, debe manifestarse que, no obstante señalar el respectivo Gobierno Regional que esa materia ha sido revisada y modificada, persiste dicha situación respecto de las líneas oficiales de algunas vías, en las que se omite precisar su perfil transversal, tales como La Concepción y Ginebra, entre otras.	Plan Regulador Comunal de Arica II	53.957/08	14/11/08 Pág. 293
Vías	Artículo 2.1.1.- No resulta procedente la exigencia de que las calles que enfrentan los diversos tipos de uso de suelo se encuentren materializadas y conectadas con vías estructurantes, ya que el artículo 2.3.6. de la OGUC solamente exige que los terrenos cuenten con un acceso a una vía pública existente, proyectada o prevista en el plan regulador, destinada a circulación vehicular.	Plan Regulador Comunal de Iquique (Centros Urbanos Playa Blanca-Bahía Chiquinata y Tres Islas)	47.417/08	10/10/08 Pág. 286
Vías	Artículo 2.1.12, N° 1.1.- "Terminales Rodoviaros y Transferencia de Carga", inciso quinto, otorga al Director de Obras Municipales la facultad de requerir ensanches de vías, rediseño de intersecciones, repavimentación de vías, medidas de semaforización, señalización, demarcación y provisión de accesos, sin que se advierta sustento jurídico para dichas exigencias.	Plan Regulador Comunal de Iquique (Centros Urbanos Playa Blanca-Bahía Chiquinata y Tres Islas)	47.417/08	10/10/08 Pág. 286
Vías	Artículo 3.4.14.- No procede establecer el área de resguardo de carreteras al que se refiere este precepto –que en el plano pertinente se denomina "franja de uso exclusivo MOP"–, dado que el N° 1 del artículo 2.3.2. de la OGUC, que establece las características de una vía expresa, no contempla el área de resguardo que indica la norma en análisis.	Plan Regulador Comunal de Iquique (Centros Urbanos Playa Blanca-Bahía Chiquinata y Tres Islas)	47.417/08	10/10/08 Pág. 286
Vías	Artículo 5.5.1.- La vía local V.L.9 no cumple con el ancho mínimo establecido en artículo 2.3.2. de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Iquique (Centros Urbanos Playa Blanca-Bahía Chiquinata y Tres Islas)	47.417/08	10/10/08 Pág. 286

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Vías	Además, en el referido plano MPRCH-1 HUE/2007, se dispone la extensión proyectada de la vía colectora denominada calle Los Damascos, con un perfil transversal de 20 m, no obstante lo cual la prolongación de la citada vía no aparece con esa denominación ni en el plano ni en la ordenanza local vigentes, sino que ésta corresponde a la apertura de calle Medialuna entre Jorge Inostroza Norte y Avenida Recoleta, establecida en los referidos documentos.	Plan Regulador Comunal de Huechuraba	44.023/08	17/09/08 Pág. 285
Vías	12.- La ruta CH 199 Fundo Las Vertientes (E), señalada en el punto B.3.2., debe definirse de acuerdo a la clasificación de vías urbanas de uso público establecida en el artículo 2.3.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Por otra parte, en el plano que se aprueba se elimina el camino peatonal público que da acceso a la playa pública sin que ello se disponga en la Ordenanza Local.	Plan Regulador Comunal de Villarrica	40.372/08	27/08/08 Pág. 282
Vías	"11.- Artículos 48 y 50: Respecto de las vías expresas y troncales asimiladas a colectoras, corresponde señalar que en algunos casos su perfil proyectado no se conforma con la categorización vial establecida en el artículo 2.3.2. de la OGUC, tales como Av. Antártica y Senador Humberto Paz, lo que resulta admisible solamente si se indicara que tienen carácter de unidireccionales, conforme lo dispuesto en el artículo 2.3.4. de la citada Ordenanza General. En lo referente a dejar la definición de los perfiles geométricos de cada vía estructurante consignada en el instrumento en examen, así como el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes, los cruces a desnivel y otras características de cada vía, a los proyectos de loteo, corresponde señalar que esta es una materia que no corresponde definir por esos medios".	Plan Regulador Comunal de Arica	31.927/08	09/07/08 Pág. 275
Vías	12.- Artículo 50: En relación a las vías colectoras con ancho inferior a 20 metros, ellas resultan admisibles sólo si son unidireccionales, conforme lo señala el artículo 2.3.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.	Plan Regulador Comunal de Arica	31.927/08	09/07/08 Pág. 275

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Vías	Artículo 30: El ancho de las vías colectoras Almagro y Carrera Pinto no cumple con lo dispuesto en el artículo 2.3.2. de la Ordenanza, salvo que se deje constancia de que se trata de vías unidireccionales, conforme lo dispuesto en el artículo 2.3.4., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.	Plan Regulador Comunal de Purén	28.001/08	17/06/08 Pág. 273
Vías	“Capítulo V, “Vialidad”, artículo 32 y siguientes: no se clasifican las vías urbanas de uso público de acuerdo a lo señalado en el artículo 2.3.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Por otra parte, respecto de la vialidad proyectada y los ensanches, no se ha individualizado pormenorizadamente su trazado, materia relevante, ya que éste resulta vinculante respecto de las cesiones gratuitas y expropiaciones que correspondan”.	Plan Regulador Comunal de Illapel	24.978/08	30/05/08 Pág. 269
Vías	No corresponde exigir que los cementerios deban localizarse en vías de ancho entre líneas oficiales no inferiores a 25 metros, atendido que ello depende de la escala de equipamiento, según lo prescrito por el artículo 2.1.36. de la OGUC. Además, la faja de resguardo de 25 metros que se establece excede lo dispuesto en el artículo 18 del decreto N° 357, de 1970, del Ministerio de Salud, Reglamento General de Cementerios, que se limita a señalar que no podrán estar ubicados a menos de 25 metros de una morada o vivienda.	Plan Regulador Comunal de Loncoche	31.416/09	16/06/09 Pág. 297
Vías	Finalmente, en todos los planos, la graficación de la red vial pública no cumple con lo indicado en el artículo 2.3.1. de la OGUC, en orden a fijar el trazado de las vías y sus anchos, así como los ensanches de las vías existentes, distinguiendo con precisión sus tramos.	Plan Regulador Comunal de Loncoche	31.416/09	16/06/09 Pág. 297
Vías	Artículo 16, letra a): Las actividades asimilables a las instalaciones de equipamiento comercial deben conformarse con la regulación que, en relación con las vías que enfrentan, establece el artículo 2.1.36. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.	Plan Regulador Comunal de Illapel	24.978/08	30/05/08 Pág. 269

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Vías	<p>"2. Se advierten, en la misma Ordenanza, normas que exceden el ámbito propio de los instrumentos de planificación territorial, por lo que deben objetarse por tal motivo los siguientes preceptos:</p> <p>d. Artículo 22, al establecer la exigencia de accesos cada 50 metros desde la vía pública o calles interiores, pasajes o espacios de circulación, para los loteos, conjuntos habitacionales y condominios."</p>	Plan Regulador Comunal de Talca	32.020/09	18/06/09 Pág. 305
Vías	Además, respecto de la regulación de los rellenos sanitarios, por una parte, no se advierte sustento normativo para condicionar su emplazamiento a que el predio enfrente una vía colectora de mínimo 30 metros.	Plan Regulador Comunal de Perquenco	47.951/09	01/09/09 Pág. 313
Vías	Por otra parte, en este precepto se regula el emplazamiento de los terminales de transporte terrestre para estacionamiento de buses y camiones, en orden a que deben enfrentar las vías de las características que se indican, materia que es ajena a la competencia del plan regulador, y que se encuentra normada en los artículos 4.13.7. y siguientes de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC. Lo propio debe observarse respecto de la regulación que se efectúa tratándose de los terminales de transporte terrestre de pasajeros, en que se contemplan exigencias de emplazamiento frente a determinado tipo de vías, de arborización, de área de distanciamiento a medianeros, y de ancho de los accesos y salidas.	Plan Regulador Comunal de Perquenco	47.951/09	01/09/09 Pág. 313
Vías	Sin desmedro de ello, resulta improcedente condicionar la localización del uso de suelo infraestructura a la circunstancia de que el respectivo predio enfrente vías expresas bidireccionales de 50 metros, siendo menester consignar que, en todo caso, según consta de lo señalado en el artículo 30 de la Ordenanza Local en estudio, no existen vías que reúnan tales características en el plan regulador en análisis.	Plan Regulador Comunal de Perquenco	47.951/09	01/09/09 Pág. 313

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Vías	Artículo 30, Red Vial Estructurante: Corresponde objetar este precepto, y los cuadros que contiene, en cuanto establecen declaratoria de utilidad pública sólo sobre las vías colectoras que se indican, por cuanto la declaración de utilidad pública constituye una materia propia de ley, de conformidad al artículo 19 N° 24 de la Constitución Política, debiendo el plan regulador limitarse a señalar la vialidad estructurante de la comuna (aplica dictamen N° 33.246, de 2009).	Plan Regulador Comunal de Perquenco	47.951/09	01/09/09 Pág. 313
Vías	Sin desmedro de lo indicado en los N°s. 27 y 28 de este oficio, corresponde señalar que en el plano de la localidad de Lumaco la vía Calle Rodríguez, en su último tramo, se define como vía de servicio, lo que difiere de la Ordenanza Local, que la clasifica como vía colectora. Por otro lado, en todos los planos, deben graficarse los ensanches proyectados en armonía con los tramos descritos en la Ordenanza Local, según lo dispuesto en el artículo 2.3.1. de la OGUC. Asimismo, deben graficarse todas las referencias o hitos mediante los cuales se describe el límite urbano de este instrumento de planificación territorial, v. gr. en la localidad de Capitán Pastene, tramo 4-5.	Plan Regulador Comunal de Lumaco	47.952/09	01/09/09 Pág. 319

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Vías	<p>“En cuanto al cuadro de la Red Vial Estructurante se señalan las siguientes observaciones:</p> <p>a) En términos generales falta indicar y diferenciar, en el cuadro de la red vial estructurante contenido en este artículo, los anchos entre líneas oficiales existentes y los metros de ensanche proyectados, según lo dispone el artículo 2.3.1. de la OGUC –como ocurre por ejemplo en las vías Caupolicán, Covadonga, Chorrillos y otras–, los que tampoco se advierten de la graficación contenida en el plano PRC 09-201-2-01.</p> <p>n) Finalmente cabe hacer presente que del plano se desprenden vías graficadas como estructurantes proyectadas y existentes, las cuales no fueron integradas en la Ordenanza Local. A modo de ejemplo se citan las vías Héroes de la Concepción, José Luis Osorio y Antonio Acevedo, debiendo corregir la totalidad de la vialidad estructurante de la comuna, incluyendo la ortografía en la denominación de vías, tanto en el plano como en la Ordenanza Local”.</p>	Plan Regulador Comunal de Angol	48.301/09	02/09/09 Pág. 326
Vías	b) Condición C3: Excede la competencia de los planes reguladores comunales establecer el contenido de los estudios de impacto vial a que alude esta condición. Lo propio corresponde observar tratándose de la condición C7.	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Vías	<p>“Artículo 78 Vialidad Estructurante: Se formulan las siguientes observaciones a las vías descritas en los cuadros contenidos en este precepto que deben aplicarse también a aquellas vías en que se reproduzcan las situaciones objetadas.</p> <p>a) No corresponde definir como colectoras vías que se destinan a circulación peatonal. En este sentido se advierte que según el artículo 2.3.1. de la citada OGUC los instrumentos de planificación territorial pueden asimilar las vías existentes a las clases señaladas en los artículos 2.3.2. y 2.3.3. aun cuando éstas no cumplan los anchos mínimos o las condiciones y características allí establecidos, lo que no consta en la especie.</p> <p>b) Se advierte la proyección de vías colectoras que no cumplen las distancias mínimas entre líneas oficiales exigidas en el citado artículo 2.3.2. de la OGUC.</p> <p>c) Se contemplan vías que tienen tramos con diferentes clasificaciones viales, siendo éstas colectoras, de servicio, locales y otras combinaciones”.</p>	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 344



Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Vías	“Artículo 33: Se observan discrepancias entre los planos y los cuadros de Red Vial Estructurante contenidos en este precepto, toda vez que en los últimos se indican tramos de vías con ensanche proyectado, no obstante en planos se grafican como existentes, v. gr., en la vía Bernardo O’Higgins, entre Ruta 5 Sur y Dartnel, su ensanche sólo se grafica entre Chacabuco y la Ruta 5 Sur; en la vía Villa Alegre, sólo se grafica su ensanche entre Carrera y Límite Urbano Sur Oriente; en vía Dartnel, sólo entre calle Saavedra y calle Maturana, etc. También se advierten discrepancias, entre los documentos citados respecto de las vías indicadas como aperturas en la Ordenanza Local, ya que éstas se grafican en planos con tramos proyectados. V. gr., la vía Arturo Prat desde Muñoz Vargas hasta el Límite Urbano Sur y la vía Ramírez en la localidad de Selva Oscura. Adicionalmente, en el cuadro de la Ciudad de Victoria, la vía Confederación Suiza se clasifica en el cuadro como vía colectora, no obstante en el plano se la grafica como vía de servicio”.	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
Vías	22. e) Respecto de la vialidad, cabe observar que no se grafica el predio existente a que se alude en el cuadro de Red Vial Estructurante de la Ciudad de Victoria, contenido en el artículo 33 de la Ordenanza Local.	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
Vías	Zona ZR-1-2, Fajas de Resguardo de Vías Ferroviarias: Corresponde observar que las restricciones que se mencionan no se ajustan al contenido de los artículos 34 y 42 de la Ley General de Ferrocarriles, que se citan.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Vías	Artículo 37: Se advierte que los cuadros de vialidad contenidos en este precepto no distinguen entre el ancho de línea oficial existente de los ensanches proyectados, v. gr. en Calle Narciso Herrera, en Av. Peñuelas Norte, en Calle Tucapel, entre otras. Además, se disponen los tramos proyectados de las vías, Calle NN-3, Av. Chile Italia, Av. La Esmeralda, Calle Araucanía y Calle de la Fragata, con anchos entre líneas oficiales menores a los exigidos para vías colectoras por el artículo 2.3.2. de la OGUC.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Vías	“Por otra parte, dichos cuadros contemplan vías colectoras –propias de la competencia del nivel comunal de planificación–, emplazadas, según se advierte del plano, en zonas de extensión urbana, lo que resulta improcedente. En seguida, en el Cuadro de Vialidad Estructurante Coquimbo Centro y San Juan, debe corregirse la descripción de los tramos de las vías Calle Maipú y Av. Costanera del Puerto, ya que se superponen. Además, debe corregirse la definición de los tramos de la calle Juan Antonio Ríos, pues, en el plano, no se presenta una intersección de esta última con Rengo”.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Vías	“En relación con las láminas del plano que se adjuntan, corresponde observar lo siguiente: a) La simbología indicada en las viñetas, para las vías existentes con ensanche, no concuerda con lo graficado en el plano –v. gr. las vías existentes se definen en el plano, entre líneas oficiales con líneas continuas gruesas, sin embargo, la simbología de la viñeta representa vías existentes con ensanche y los ensanches en el plano se indican con línea gruesa segmentada, en tanto, su nomenclatura coincide con las vías proyectadas como ocurre con la Ruta 43 entre Jerónimo Méndez y Camino Acceso a San Ramón, Talca entre Av. El Bosque y Las Parcelas–”.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Vías	Además, al establecer que “El acceso a estos usos de suelo permitidos se hará a través de una vía de servicio, cuyo proyecto debe ser aprobado por la Dirección de Vialidad del MOP”, regula una materia ajena a la competencia de los instrumentos de planificación territorial.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Vías	10. Artículo 3.2.2. Cabe consignar, además, que no se advierte sustento normativo respecto de la exigencia contenida en este artículo, relativa a la localización en terrenos que tengan acceso directo a vías de ancho 20 metros mínimo (aplica dictámenes N°s. 48.301 y 68.122, ambos de 2009).	Plan Regulador Comunal de Curicó	33.853/10	23/06/10 Pág. 370

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Vías	Artículo 17: No se advierte sustento jurídico para establecer las condiciones de accesibilidad y paisajística a que se refiere este precepto, ni para prescribir que las instalaciones de infraestructura de transporte vial se deberán instalar en vías de ancho igual o superior a 15 metros entre líneas oficiales (aplica dictamen N° 68.122, de 2009).	Plan Regulador Comunal de Pemuco	51.664/10	03/09/10 Pág. 377
Vías	En lo concerniente a la vialidad, cabe precisar que las vías troncales, acorde a lo dispuesto en los artículos 2.1.3. y 2.1.7. de la OGUC, deben establecerse, mediante disposiciones transitorias, con carácter de supletorias del instrumento de nivel superior, lo que no sucede en la especie. Asimismo, corresponde advertir que los cuadros que detallan la vialidad contienen imprecisiones y discrepancias con el respectivo plano. V. gr., no se indica la unidad de medida del ancho de las vías; no corresponden los tramos de las calles proyectadas y existentes con los graficados en el plano —por ejemplo, vías Bernardo O’Higgins, Río Baker, Antonio Pardo—, y se omite consignar una serie de vías graficadas en los planos como proyectadas.	Plan Regulador Comunal de Cochrane	23.209/11	15/04/11 Pág. 392
Vías	Se advierte, por otro lado, que lo dispuesto en el sentido de que “La vialidad urbana del Plan Regulador Comunal de Cochrane, está formada por las carpetas de rodado, de las principales avenidas y calle de la localidad poblada de Cochrane” —artículo 5.1.1-4—, se aparta de lo prescrito en el artículo 2.3.1. de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Cochrane	23.209/11	15/04/11 Pág. 392

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Vías	En lo concerniente a la vialidad, cabe señalar que las vías troncales, acorde a lo dispuesto en los artículos 2.1.3. y 2.1.7. de la OGUC, deben establecerse, mediante disposiciones transitorias, con carácter de supletorias del instrumento de nivel superior, lo que no sucede en la especie. Igual observación corresponde efectuar tratándose del establecimiento de parques intercomunales. Asimismo, corresponde advertir, en relación con los cuadros de vialidad, que no se indican los metros del ensanche proyectado de las respectivas vías, ni existe coincidencia entre los tramos de las calles proyectadas y existentes, y su denominación, con los graficados en el plano.	Plan Regulador Comunal de Puerto Aysén	23.212/11	15/04/11 Pág. 396
Vías	A ello debe añadirse que no es propio incluir vías del tipo pasaje y de categoría "vecinal", ya que su definición no le compete al instrumento de planificación en estudio. Además, en lo que respecta a la descripción de la vía existente denominada Camino a Chacabuco, entre puente Ingeniero Ibáñez y Constantino Kalstrom, en su categoría de troncal de 90 metros, se aprecia del respectivo plano que su ancho contiene dos franjas reconocidas como área verde que no guardan relación con el destino vial.	Plan Regulador Comunal de Puerto Aysén	23.212/11	15/04/11 Pág. 396
Vías	En lo concerniente a la vialidad, cabe precisar que las vías troncales, acorde a lo dispuesto en los artículos 2.1.3. y 2.1.7. de la OGUC, deben establecerse, mediante disposiciones transitorias, con carácter de supletorias del instrumento de nivel superior, lo que no sucede en la especie. Asimismo, corresponde advertir que los cuadros que detallan la vialidad contienen imprecisiones y discrepancias con los respectivos planos. V. gr., no se indica la unidad de medida del ancho de las vías.	Plan Regulador Comunal de Chile Chico	25.886/11	27/04/11 Pág. 400

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Vías	No corresponden los tramos de las calles proyectadas y existentes con las graficadas en los planos –por ejemplo, en Chile Chico, vías José Miguel Carrera, entre tramos Lautaro y Caupolicán, y Bernardo O’Higgins, entre Grosse y Luis Marchant–; las denominaciones de calles o de sus tramos no coinciden con las de los planos –en Puerto Guadal, la tabla describe la calle Nueva Los Notros y el plano se refiere a Prolongación de Los Notros–; se proyectan ensanches que se omiten en los planos, y se omite considerar calles y ensanches trazados en los planos. Por último, no es propio incluir vías tipo pasaje, ya que su definición no le compete al instrumento de planificación territorial en estudio.	Plan Regulador Comunal de Chile Chico	25.886/11	27/04/11 Pág. 400
Vías	Se advierte, por otro lado, que lo dispuesto en el sentido de que la vialidad urbana está conformada por las “carpetas de rodado de las principales avenidas y calles de los centros poblados de: Chile Chico, Puerto Guadal, Puerto Bertrand, Mallín Grande” –artículo 5.2.1-1–, se aparta de lo prescrito en el artículo 2.3.1. de la OGUC.	Plan Regulador Comunal de Chile Chico	25.886/11	27/04/11 Pág. 400
Vías	7.- Se omite definir en la Ordenanza Local la variación en el ancho de las vías Tricahue próximo al cruce con Camino a Catillo, y la Ruta 5 al intersectar con Camino a la Montaña, tramos que se encuentran graficados.	Plan Regulador Comunal de Parral	44.803/11	15/07/11 Pág. 406
Zonas de extensión urbana	Artículo 19: La letra b) de esta norma establece zonas de extensión urbana, materia que de acuerdo al artículo 2.1.7. de la OGUC, compete al nivel superior de planificación territorial.	Plan Regulador Comunal de Toltén, (Centros Urbanos de Toltén, Queule, Villa Los Boldos y Villa O’Higgins)	34.419/08	24/07/08 Pág. 278
Zonas de extensión urbana	Artículo 25: La fijación de áreas de extensión urbana, de acuerdo al artículo 2.1.7., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no resulta procedente, por cuanto se trata de una materia que corresponde al nivel superior de planificación territorial.	Plan Regulador Comunal de Purén	28.001/08	17/06/08 Pág. 273

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Zonas de extensión urbana	El establecimiento de zonas de extensión urbana como las que se fijan en el área de la especie –y en las correspondientes a las localidades de Huiscapi y La Paz–, constituye una materia que de acuerdo al artículo 2.1.7. de la OGUC y la jurisprudencia de esta Entidad de Fiscalización, compete al Plan Regulador Intercomunal (aplica dictamen N° 34.419, de 2008).	Plan Regulador Comunal de Loncoche	31.416/09	16/06/09 Pág. 297
Zonas de extensión urbana	Por otra parte, respecto de lo observado en el N° 4 del oficio N° 28.001, de 2008, acerca del artículo 25 de la Ordenanza Local que se examina –en el sentido de que "La fijación de áreas de extensión urbana, de acuerdo al artículo 2.1.7., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no resulta procedente, por cuanto se trata de una materia que corresponde al nivel superior de planificación territorial"–, no se advierte que se hayan introducido las modificaciones destinadas a subsanar dicha situación.	Plan Regulador Comunal de Purén II	33.246/09	23/06/09 Pág. 311
Zonas de extensión urbana	"2. Se advierten, en la misma Ordenanza, normas que exceden el ámbito propio de los instrumentos de planificación territorial, por lo que deben objetarse por tal motivo los siguientes preceptos: k. Artículo 43, al establecer 'Áreas de Extensión Urbana', materia que de acuerdo al artículo 2.1.7. de la OGUC, compete al nivel superior de planificación territorial".	Plan Regulador Comunal de Talca	32.020/09	18/06/09 Pág. 305
Zonas de extensión urbana	Artículo 31: Establece áreas de "extensión urbana", las zonas ZE 7, ZE 8, ZE 9 y ZE 9A, lo que excede las materias propias del instrumento comunal en examen, salvo que se señale que se trata de normas provisorias del nivel faltante, de acuerdo a lo prescrito en el inciso segundo del artículo 2.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.	Plan Regulador Comunal de Illapel	24.978/08	30/05/08 Pág. 269

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Zonas de extensión urbana</b>	Artículo 24: No corresponde que se establezcan "Zonas de Extensión Urbana" en el cuadro contenido en este precepto, por tratarse de una materia que conforme al artículo 2.1.7. de la OGUC compete al nivel superior de planificación territorial, y que sólo resulta posible contemplar en planes reguladores comunales, en los términos indicados en el inciso segundo del artículo 2.1.3. de la OGUC, adjuntándose el plano que establezca el límite de extensión urbana, requisitos que no concurren en la especie.	Plan Regulador Comunal de Perquenco	47.951/09	01/09/09 Pág. 313
		Plan Regulador Comunal de Lumaco	47.952/09	01/09/09 Pág. 319
		Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
		Plan Regulador Comunal de Angol	48.301/09	02/09/09 Pág. 326
<b>Zonas de extensión urbana</b>	No obstante lo dispuesto en el artículo 24, que incorpora a la OL un artículo transitorio, según el cual "Las normas urbanísticas en zonas de extensión urbana son de carácter transitorio hasta que entre en vigencia el Plan Regulador Intercomunal", debe observarse que la regulación que se efectúe tratándose de ese tipo de zonas debe ser acorde con el nivel de planificación que, según el artículo 2.1.7., compete a los planes reguladores intercomunales, lo que no acontece, como tampoco que los límites de la extensión urbana se grafiquen fuera del área urbana.	Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena	54.958/09	06/10/09 Pág. 335

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Zonas de extensión urbana	<p>“Artículo 1° transitorio: Respecto a las Zonas de Extensión Urbana y de Extensión Urbana por falta de Urbanización, debe observarse, en primer término, que la regulación de ese tipo de zonas debe ser acorde con el nivel de planificación que, según el artículo 2.1.7. de la OGUC, compete a los planes reguladores intercomunales, lo que no acontece en la especie (aplica dictamen N° 54.958, de 2009).</p> <p>Además, carece de sustento normativo la distinción entre Zonas de Extensión Urbana –que se denominan con el código ZE, por encontrarse inmediatamente adyacente a las áreas urbanas consolidadas– y Zonas de Extensión Urbana por falta de Urbanización –que se denominan con el código ZEU, y se encuentran más alejadas de las áreas urbanas consolidadas–, que contempla este precepto.</p> <p>Por otra parte, se efectúan las siguientes observaciones, las que se reproducen en cada una de las zonas en que se reiteren las disposiciones objetadas”.</p>	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
Zonas de extensión urbana	<p>“Respecto a los Planos Seccionales cabe señalar lo siguiente:</p> <p>a) ‘Plano Seccional Tipología Especial para la comuna’: Sin desmedro de lo señalado respecto del artículo 28, se advierte que este plan seccional considera una franja que atraviesa diversas zonas de extensión urbana, lo que resulta objetable considerando la competencia que corresponde a este instrumento al tenor de lo prescrito en el artículo 2.1.3. y 2.1.7. de la OGUC”.</p>	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357



Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Zonas de extensión urbana</b>	Artículo 3°: Al establecer que el área urbana distingue entre sus macrozonas la de "extensión urbana" no se ajusta a derecho, por cuanto, conforme al artículo 2.1.7. de la OGUC, la determinación de ese tipo de zonas constituye una materia que compete al nivel superior de planificación territorial, que sólo resulta posible contemplar en planos reguladores comunales, en los términos indicados en el inciso segundo del artículo 2.1.3. del referido texto reglamentario, adjuntándose el plano que establezca el límite de extensión urbana, requisitos que no concurren en la especie (aplica dictámenes N°s. 48.301 y 68.122, ambos de 2009, entre otros).	Plan Regulador Comunal de Pemuco	51.664/10	03/09/10 Pág. 377
<b>Zonas de extensión urbana</b>	Se entiende que la denominación "Extensión Urbano", de la Zona Z5-1.EU, a que se refiere, solamente dice relación con la clasificación que el artículo 5° del mencionado Plan Regulador efectúa de distintas zonas, en función de su grado de consolidación.	Modificación Plan Regulador Comunal de Pozo Almonte	73.113/10	06/12/10 Pág. 389
<b>Zonas condicionadas</b>	f. No se advierte el sustento jurídico de la regulación que se contiene en la Zona E-VC, Vivienda Baja Densidad con Desarrollo Condicionado. Sin perjuicio de ello, la condición especial de contar con servicios de agua potable y alcantarillado, aplicable a los conjuntos habitacionales, no se condice con el carácter urbano de la regulación que compete al plan regulador comunal, que supone la existencia de factibilidad sanitaria, acorde con el artículo 42, letra b), de la LGUC.	Plan Regulador Comunal de Talca	32.020/09	18/06/09 Pág. 305

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Zonas condicionadas	<p>"c) Zona ZRe 1 Zona de Resguardo Línea Ferroviaria:</p> <p>La referencia a 'los 10 metros desde el eje a cada lado de la línea férrea' no resulta concordante con lo dispuesto sobre la materia en los preceptos de la Ley General de Ferrocarriles que en el mismo literal se mencionan. Lo propio cabe observar tratándose de lo supuesto en el acápite segundo de este literal, acerca del área de servicio que indica.</p> <p>Por otra parte, dicho precepto no se ajusta a derecho al disponer que si la red de infraestructura de transporte es modificada o suprimida, esta faja adoptará el uso de espacio público, por cuanto el terreno comprendido en la faja de seguridad no necesariamente reviste la calidad de bien nacional de uso público (aplica dictamen N° 31.416, de 2009)".</p>	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
Zonas condicionadas	<p>"Artículo 33. Zonificación de la Localidad de La Paz:</p> <p>a. No se advierte el sustento jurídico de la regulación que se contiene en la Zona de Desarrollo Urbano Condicionado".</p>	Plan Regulador Comunal de Loncoche	31.416/09	16/06/09 Pág. 297
Zonas condicionadas	<p>Al respecto, cumple con manifestar que del análisis del plan regulador comunal de que se trata se advierte, en relación a la observación contenida en el N° 2 del último oficio citado –en orden a que "En la tabla del artículo 23, que señala la zonificación del plan, así como en el artículo 26 de la Ordenanza Local, se contemplan las denominadas zonas de baja densidad condicionada (ZBD-C) y área verde condicionada (ZAV-C), categorías que no se corresponden con los usos de suelo definidos en el artículo 2.1.24., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones–, que se conserva en la referida tabla la denominación de la zona especial "Zona Baja Densidad Condicionada" y que se mantienen –en el último párrafo de los artículos 26.1. y 26.2.– las condicionantes que dieron origen a las categorías objetadas.</p>	Plan Regulador Comunal de Purén II	33.246/09	23/06/09 Pág. 311

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Zonas condicionadas</b>	22. b) En relación con las clasificaciones de zonas consolidadas, de restricción, especiales y de extensión que se indican en el artículo 25 de la presente Ordenanza Local, cabe advertir que éstas no coinciden con lo dispuesto en las viñetas de los planos que se aprueban, v. gr., la zona Z AV1, denominada Zona Área Verde Fluvial, se describe en la Ordenanza Local como perteneciente a la clasificación de Áreas Especiales, no obstante, en la viñeta del plano se le indica en la zona consolidada y en la viñeta del plano de las localidades de Púa, Quino y Selva Oscura, se omite distinguir, en el apartado "Áreas especiales", a las zonas ZC-1 y Z-AV2 en armonía con la Ordenanza Local.	Plan Regulador Comunal de Victoria	68.122/09	07/12/09 Pág. 347
<b>Zonas condicionadas</b>	d) Respecto del sector playa de uso público que se grafica en la Zona ZU-6, cabe señalar que no consta en los antecedentes del instrumento en examen que dicho terreno corresponda a un bien nacional de uso público.	Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo	11.101/10	26/02/10 Pág. 357
<b>Zonas condicionadas</b>	a. Zona ZR-1: No se advierte sustento normativo para establecer, en el cuadro de condiciones de edificación, distintas densidades habitacionales máximas brutas según las categorías de "vivienda unifamiliar", "conjunto de viviendas" y "edificación colectiva", ya que del tenor del artículo 2.1.25. de la OGUC se advierte que dichas categorías no corresponden a un destino (aplica dictámenes N°s. 54.958, de 2009, y 33.853, de 2010).	Plan Regulador Comunal de Pemuco	51.664/10	03/09/10 Pág. 377





B.

# PLANES REGULADORES INTERCOMUNALES Y METROPOLITANOS

El título que a continuación se expone contiene una selección de algunos dictámenes relativos a resoluciones que promulgan planes reguladores intercomunales o metropolitanos que, por encontrarse sometidos al trámite de toma de razón, han sido objeto de control por parte de Entidad de Fiscalización y, además, de otros pronunciamientos generales que se han estimado relevantes por referirse a la evaluación ambiental de tales instrumentos de planificación territorial, lo que se ha considerado importante, especialmente, para quienes intervienen en su elaboración y aprobación.

En este caso se han definido como indicadores distintos aspectos relativos a su competencia, tales como: actividades productivas, áreas restringidas al desarrollo urbano, declaratorias de utilidad pública, densidades, infraestructura, límites de extensión urbana, parques y vías, y otros que evidencian disposiciones que resultan ajenas a la regulación de los aludidos planes reguladores intercomunales o que se refieren al procedimiento que rige su tramitación.



Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Actividades productivas</b>	La calificación "inofensiva" se aplica a los establecimientos industriales o de bodegaje, al tenor de lo prescrito en el artículo 4.14.2. de la OGUC, y no a los equipamientos o a la infraestructura, salvo que contemple procesos de transformación, al tenor de lo señalado en el artículo 2.1.29. de la OGUC.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.206/10	23/04/10 Pág. 422
<b>Actividades productivas</b>	Además, acerca de la expresión "actividades productivas calificadas como inofensivas que sean complementarias a las actuales actividades agrícolas, forestales o ganaderas existentes", empleada al regular los usos permitidos en tales ZUC, debe anotarse, por un lado, que ella implica una regulación en función de un factor incierto –dado por las actividades "existentes"– y, por otro, que, en todo caso, carece de la adecuada precisión (artículo 3.3.7., inciso segundo, párrafo primero).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
<b>Antenas</b>	La prohibición de infraestructura de telecomunicaciones –mástiles para antenas–, se aparta de lo dispuesto en el artículo 2.1.24. de la OGUC, que establece, en lo que interesa, que "Las antenas con sus soportes y elementos rígidos con sus elementos adicionales se entenderán complementarias a los usos de suelo residencial, equipamiento, actividades productivas, infraestructura y área verde", así como de lo indicado en el artículo 2.1.29. de la OGUC (aplica dictamen N° 42.385, de 2006).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	34.426/10	24/06/10 Pág. 437
<b>Área rural</b>	3. En diverso orden de consideraciones, corresponde observar que en el plano RM-PRM-05/1A/86, que se adjunta, se grafican vías –v. gr. C9P y C14P– que se emplazan en el área rural, lo que acorde con lo consignado en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y en el artículo 2.1.7. N° 3, de la OGUC, excede la competencia del plan regulador intercomunal (aplica dictamen N° 3.307, de 2010).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	14.589/10	18/03/10 Pág. 419

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Área rural	En efecto, respecto de la vialidad, corresponde observar que se dispone, en el artículo N° 1 de la resolución que se examina, el desplazamiento en sentido poniente del trazado de la vía colectora C14P Pudahuel Poniente, emplazada en el área rural, lo que considerando lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, modificado por la ley N° 19.939, se encuentra fuera del ámbito de competencia de este instrumento de planificación territorial.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	17.755/09	07/04/09 Pág. 417
Área rural	2. En la nueva tabla del artículo 7.1.1.5. se establecen vías que se emplazan en el área rural, lo que acorde con lo consignado en el citado artículo 59, y en el artículo 2.1.7. N° 3 de la OGUC, se encuentra fuera del ámbito de competencia del instrumento de planificación territorial que se modifica. Lo propio debe observarse respecto de lo prescrito en el nuevo artículo 7.1.1.7., que dispone que "En conformidad a lo establecido en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, todas las vías planificadas que conformen la red vial metropolitana definida en el presente instrumento de planificación territorial intercomunal y que se encuentren fuera del límite urbano o de extensión urbana tendrán el carácter de referenciales, tanto en su ancho como en su trazado", sin desmedro de lo cual cabe agregar que carece de sustento normativo la tipología de vías "referenciales", a que alude dicho artículo.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	3.307/10	19/01/10 Pág. 433
Área rural	a) En el área rural se grafican tramos de caminos públicos como vías expresas, lo que excede la competencia de los planes reguladores intercomunales, a la luz de lo dispuesto en el artículo 2.1.7. N° 2 letra b) y N° 3 de la OGUC –v. gr. las vías E26N Avda. La Laguna, E22N en su tramo rural del camino La Dormida, E30P Arco Metropolitano Nor Poniente, E31P Lo Aguirre Norte II, E32P Lo Aguirre Norte I, E 33 P Lo Aguirre Sur, E17P Camino Poniente, esta última, además, con tramos ubicados fuera del área graficada en los planos.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	3.307/10	19/01/10 Pág. 433



Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Área rural	Por otra parte, sobre lo indicado en el sentido que "Cuando las vías sean bordes de áreas urbanas o urbanizables o cuando separen zonas silvoagropecuarias de otras zonas, excepto Áreas de Valor Natural, el ancho se incrementará en un 50%", debe observarse que no se determina cómo se mide dicho porcentaje, siendo pertinente precisar que, en todo caso, sobre las áreas rurales no procede que se establezcan declaratorias de utilidad pública. Además, es del caso puntualizar que la expresión "área urbanizable" no se encuentra definida en la OGUC y que no se advierte sustento normativo para disponer, en el inciso final del precepto en análisis, que en estos parques podrá destinarse hasta un 30% de su ancho para vialidad.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	34.426/10	24/06/10 Pág. 437
Área verde	2. Artículo 2°: Agrega en el inciso final del artículo 5.2.3.5. Áreas Verdes Asociadas a Pozos Extractivos, del PRMS, la expresión "cuando se materialicen", lo que implica que la determinación de la oportunidad en que dichas áreas se incorporan al Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación, quedará condicionada a una situación de hecho, lo que resulta improcedente y, por lo demás, importa alterar la naturaleza de esas áreas sin la pertinente modificación del instrumento.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.206/10	23/04/10 Pág. 422
Área verde	Además, se grafica un equipamiento de área verde adyacente al río Mapocho, fuera de los límites del proyecto, respecto del cual cabe señalar, por una parte, que el tipo de uso Equipamiento, definido en el artículo 2.1.27. de la OGUC es distinto del tipo de uso Área Verde, regulado por el artículo 2.1.31. de la misma, y por otra, que no consta en la Memoria Explicativa, el fundamento para definir el nivel intercomunal de esa área verde.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.512/10	26/04/10 Pág. 429

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Área verde	1. "Artículo 5.2.1. Sistema Metropolitano de Áreas Verdes": No se advierte el alcance de lo dispuesto en el inciso segundo de este precepto, en orden a que "En este sistema se considerarán las áreas verdes y espacios públicos de carácter metropolitano y aquellas de otros niveles que se le integren, de nivel intercomunal y comunal, según lo establecido en el artículo 1.3. de esta Ordenanza". Lo anterior, máxime si se considera que, al tenor de lo prescrito en el artículo 2.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), en el área urbana, a los planes reguladores intercomunales les corresponde la definición del uso de suelo de área verde "de nivel intercomunal". Igual observación corresponde formular acerca de lo establecido en el mismo inciso de este artículo, en el sentido que "Asimismo, este sistema puede relacionarse y complementarse con áreas y/o inmuebles de valor patrimonial y medioambiental".	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	34.426/10	24/06/10 Pág. 437
Área verde	5. "Artículo 5.2.3.3. Parques Quebradas": Se ha estimado menester consignar, por una parte, que el artículo 65 del decreto N° 58, de 2003, a que alude este precepto, fue derogado por el decreto N° 66, de 2009, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia —que Revisa, Reformula y Actualiza Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana (PPDA)—, por lo que la remisión que se formula debe efectuarse al artículo pertinente de este último decreto, y, por otra, que la regulación que se efectúe respecto de las compensaciones de áreas verdes debe ser armónica con el indicado PPDA y con la ley N° 19.300, modificada por la ley N° 20.417, lo que no acontece en la especie.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	34.426/10	24/06/10 Pág. 437

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Área verde	En lo que dice relación con lo preceptuado en el N° 2 del artículo 2° de la resolución que se examina —en orden a incorporar al cuadro contenido en el artículo 5.2.2. del PRMS, el parque metropolitano denominado "Parque San Luis de Quilicura"—, cabe consignar que no consta en la Memoria Explicativa de dicha modificación el fundamento para definir el nivel intercomunal de esa área verde (aplica dictamen N° 21.512, de 2010).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	4.916/11	26/01/11 Pág. 442
Área verde	Es dable precisar en esta parte, que si bien en el punto 2.3 de dicha Memoria Explicativa se señala que la modificación que se examina deberá enmarcarse en lo dispuesto por el Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana (PPDA) —revisado, reformulado y actualizado por el decreto N° 66, de 2009, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia—, en particular en lo señalado en su artículo 117, este último precepto se refiere a la posibilidad de desafectar parte de áreas verdes no consolidadas, compensando tal desafectación parcial en las condiciones que el mismo indica, de modo que no resulta aplicable en la especie.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	4.916/11	26/01/11 Pág. 442

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Área verde	<p>Por otro lado, en lo que atañe a lo dispuesto en el N° 3 del referido artículo 2° —en el sentido de suprimir del cuadro contenido en el artículo 5.2.4.1. del PRMS, el equipamiento recreacional y deportivo "Deportivo Lo Campino"—, debe observarse que no se advierte la forma en que dicha modificación armoniza con lo dispuesto en la letra c) del punto 3 del citado artículo 117, y lo prescrito en punto 6, letra d), del artículo 130 del mismo PPDA, que señalan, respectivamente, que el Gobierno Regional Metropolitano deberá "Fomentar la creación, mantención y cuidado de las áreas verdes y el arbolado urbano, así como de las masas de vegetación que rodean la Cuenca de Santiago, en conjunto con los Programas de Forestación Urbana de la Corporación Nacional Forestal", y que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en conjunto con la respectiva Secretaría Regional Ministerial, continuará con la elaboración y materialización del plan de actualización de los Instrumentos de Planificación Territorial a que alude, con la finalidad, entre otras, de "Fomentar la materialización y mantención de nuevas áreas verdes en las comunas de la Región Metropolitana".</p>	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	4.916/11	26/01/11 Pág. 442

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Área verde	No obstante —y teniendo presente las circunstancias particulares de la modificación de que se trata, especialmente la relativa a la finalidad de generar soluciones habitacionales de carácter social— cumple señalar, atendido que el predio cuyo uso de suelo se modifica, denominado "Deportivo Lo Campino", corresponde a un área verde normada por el Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana (PPDA) —revisado, reformulado y actualizado por el decreto N° 66, de 2009, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia—, que la autoridad administrativa será responsable de cautelar que la compensación de superficies de áreas verdes a que se refiere su artículo 117, sea efectuada en los términos previstos por el PRMS, debiendo informar a esta Entidad de Fiscalización de las medidas que se adopten al efecto.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	49.301/11	04/08/11 Pág. 447
Área verde	Asimismo, es necesario puntualizar que, en lo sucesivo, deberá considerarse lo dispuesto en el referido artículo 117 —que propone, en lo que interesa, la desafectación de parte de las áreas verdes a que alude, no consolidadas—, regulación que deberá verificarse y cumplirse íntegramente al momento de la respectiva aprobación.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	49.301/11	04/08/11 Pág. 447
Área verde	3.- En diverso orden de ideas, corresponde objetar el establecimiento y regulación de la tipología denominada "Áreas Verdes Forestadas", toda vez que carece de sustento normativo y se aparta de lo dispuesto en el artículo 2.1.31. de la OGUC (artículos 5.2.4. y 5.2.4.5.).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
Área verde	Adicionalmente, cabe manifestar que no corresponde que en la Memoria Explicativa del instrumento en estudio, se considere a dichas áreas dentro de las áreas verdes que se incorporan a través de éste, toda vez que, según lo dispuesto en el nuevo artículo 5.2.4.5., ellas admiten, además del uso de suelo área verde, el uso de equipamiento en los términos que en esa disposición se establecen.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Área verde	En ese contexto, se advierte que tal informe no incluyó la totalidad de los cambios efectuados por la indicada SE-REMI – v. gr., en el N° 4.5 de la Memoria Explicativa, bajo el epígrafe "Sistemas Ambientales: Cinturones y Cuñas" se indica que "la superficie de áreas verdes que agrega el PRMS sería de 2.577 hectáreas", cifra que difiere de lo indicado en el número 3.2 de la resolución exenta N° 180, del 2010, en el que se "propone reservar 2.731,7 hectáreas para parques y áreas verdes" – sin que, por ende, conste que la referida autoridad ambiental hubiere considerado todos los antecedentes al concluir, en su oficio N° 540, de 2010, que no debía ingresar nuevamente al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
Área verde	A lo anterior, es dable añadir que, tratándose de la condición consistente en "Contar proporcionalmente con las áreas verdes materializadas o garantizadas, incluyendo su mantención por un plazo mínimo de 5 años", no se establece el mecanismo mediante el cual debe determinarse dicha proporción, como tampoco se pormenorizan los contenidos del "Convenio de Mantención de Aéreas Verdes" y del "Plan de Manejo y Mantención de las áreas verdes asociadas", a que se alude en su regulación, ni la forma de garantizar su ejecución mediante la determinación de los instrumentos que sean exigibles (4.10, N° 2).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	2. En seguida, en relación con lo dispuesto en los puntos III y V del mismo artículo 2°, que modifican el artículo 8.2.2. y agregan el artículo 8.2.2.5., respectivamente, a objeto de definir como una zona de riesgo el "Área de Influencia Acústica Aeropuerto Arturo Merino Benítez", estableciendo los usos de suelo admitidos en función de la compatibilidad de los mismos con el nivel de ruido, según la tabla que se contiene en el último artículo citado, debe observarse que de lo preceptuado en el artículo 2.1.17. de la OGUC se advierte que el establecimiento de áreas de riesgo debe obedecer a "razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes", de modo que los riesgos generados por la actividad o intervención humana, a que se refiere el N° 4 del inciso séptimo de dicho artículo, deben revestir una naturaleza semejante a la de un desastre natural, supuesto que no acontece en la situación que se regula.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	14.589/10	18/03/10 Pág. 419
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	Sin desmedro de lo anterior debe observarse que excede la competencia de los instrumentos de planificación territorial disponer los contenidos mínimos que deberán tener los estudios a que se refiere el artículo 2.1.17. de la OGUC, como ocurre en la especie, tratándose del Estudio de Aislamiento Acústico (aplica dictamen N° 47.952, de 2009), a lo que es dable añadir que no se acompaña el estudio de riesgos, debidamente suscrito por el profesional competente, necesario para definir esta zona de riesgo, acorde el último artículo aludido.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	14.589/10	18/03/10 Pág. 419

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	1. No se han adjuntado los planos exigidos por los artículos 2.1.8., N° 3, y 2.1.9., inciso tercero, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC, que se aprueban en cada una de las resoluciones en examen, lo que impide, entre otros aspectos, determinar si las mismas modifican o mantienen, dentro de las áreas en que se ejecutarán cada uno de los PDUC, los riesgos establecidos para dichas zonas por el PRMS, como sucede, por ejemplo, con el riesgo de afloramiento potencial de aguas subterráneas a que se refiere la letra a.2) del artículo 8.2.1.1. del PRMS.	Modificaciones Plan Regulador Metropolitano de Santiago	16.026/09	27/03/09 Pág. 413
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	1.- En su punto II, se incorpora en la letra a.1.1. del artículo 8.2.1.1. y en la letra b) del artículo 8.2.1.4., ambos del PRMS, un nuevo inciso que contempla un procedimiento para desafectar, disminuir o precisar la extensión de las áreas de riesgo que allí se mencionan, lo que resulta improcedente, atendido lo dispuesto en el artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	17.755/09	07/04/09 Pág. 417
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	d) 3.5. Al reemplazar el artículo 6.2.3.3., estableciendo que las áreas y pozos de extracción de áridos en explotación o abandonados, ubicados fuera de los cauces señalados en el artículo 6.2.3.1., a los que se refiere el artículo 8.2.1.2., para los efectos de acogerse a los usos de suelo y exigencias que se señalan en el artículo 8.2.1.2., deben cumplir con las condiciones que a continuación enumera —referidas a la necesidad de aprobación de un Plan de Recuperación y Rehabilitación del Suelo, con las características que allí se mencionan—, se aparta de lo prescrito en el artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aprobada por decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en adelante OGUC, relativo a las áreas de riesgo, ya que excede la competencia de los instrumentos de planificación territorial disponer los contenidos mínimos que deberán tener los estudios a que se refiere el citado precepto (aplica dictamen N° 47.952, de 2009).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.206/10	23/04/10 Pág. 422



Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	g) 3.8. Respecto de lo dispuesto en el inciso primero del nuevo artículo 8.2.1.2., que define áreas de riesgo "de Derrumbe y Asentamiento del Suelo", estableciendo que los usos de suelo permitidos serán aplicables previa aprobación de planes de Recuperación y Rehabilitación de Suelos, formulados de acuerdo a las normas vigentes, debe estarse a la observación formulada respecto del artículo 3°, N° 3.5. de la resolución que se examina.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.206/10	23/04/10 Pág. 422
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	Acerca de la condición (5), según la cual, sólo se podrá optar a los usos señalados en ese grupo, cuando la recuperación de los pozos se haga en un 100% del predio, en una sola etapa, debe consignarse que ella no se ajusta a derecho, toda vez que el plan regulador de la especie debe limitarse a establecer las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 2.1.17. de la OGUC.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.206/10	23/04/10 Pág. 422
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	Por último, y sin perjuicio de lo expresado, corresponde objetar el artículo 8.2.1.2., de que se trata, por cuanto define áreas de riesgos sin el respectivo estudio fundado, requerido por el mencionado artículo 2.1.17. de la OGUC.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.206/10	23/04/10 Pág. 422
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	Por otro lado, no resulta procedente disponer que en el territorio de las comunas de Colina, Lampa y Til-Til, se fije un "ancho mínimo" de estos parques ya que su delimitación debe establecerse con precisión. Igualmente, carece de sustento normativo prescribir que basándose en estudios técnicos específicos respecto de los riesgos por inundación y previo informe favorable de los organismos competentes, podrá disminuirse el ancho citado.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	34.426/10	24/06/10 Pág. 437

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	Respecto de lo dispuesto en orden a que las fajas de protección que se modifiquen de conformidad a los estudios técnicos mencionados en el inciso precedente tendrán las condiciones, usos de suelo y edificación correspondientes al área en que se inscriben, se advierte, por una parte, sin perjuicio de lo observado en el párrafo que antecede, que tales estudios están referidos al ancho de los parques –y no de las fajas de protección– y, por otra, también sin desmedro de lo expresado, que, en todo caso, se aparta de lo prescrito en el artículo 2.1.17. de la OGUC.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	34.426/10	24/06/10 Pág. 437
Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)	En relación al componente "Factibilidad de supresión de riesgos" del mismo informe, es del caso manifestar que la exigencia a que hace alusión, en orden a que "el interesado deberá precisar las áreas directamente afectadas así como sus áreas de influencia, en concordancia con las características propias del riesgo y la magnitud del proyecto", carece de sustento normativo y se aparta de lo dispuesto en el artículo 2.1.17. de la OGUC (artículo 4.10, inciso quinto, párrafo noveno).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Áreas restringidas al desarrollo urbano (Art. 2.1.17. OGUC)</b>	<p>10.- Por otra parte, en relación a las áreas de riesgos definidas en los planos que se examinan, cabe manifestar que no corresponde que se modifiquen, supriman o agreguen nuevas áreas, sin que se adjunten los antecedentes que lo justifiquen. Tal es el caso, v. gr., de la lámina 1 del plano RM-PRM-08-100-R, que omite graficar las áreas restringidas o excluidas al desarrollo urbano— “Aflo-ramiento Potencial de Napa Freática”, Área de Alto Riesgo de Derrumbes y Asentamiento Territorial”, “Área recurrentemente inundable” y “Área de Riesgo Geofísico Asociados a Inundación Recurrente”—consignadas en los planos vigentes del PRMS y en el capítulo 8.2 de su Ordenanza; de la lámina 2 del mismo plano, en que el “Área recurrentemente inundable” graficada no se incluye en la viñeta, agregándose, además, un “Área de Restricción Habitacional” no incluida en la Ordenanza del PRMS vigente, ni tampoco en la resolución que se viene aprobando; de la lámina 4, en que se omite graficar el “Área de Alto Riesgo de Derrumbes y Asentamiento Territorial”, vigente en los respectivos planos, y de la lámina 1 del plano RM-PRM-08-100-R, que grafica las áreas de restricción por riesgo “Por desborde de cauces y cuerpos de agua” y “Por acumulación de agua”, que no se encuentran definidas en la Ordenanza del PRMS vigente, ni se regulan en la modificación que se viene aprobando.</p>	<p>Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago</p>	<p>56.032/11</p>	<p>05/09/11 Pág. 450</p>
<b>Competencia de organismos</b>	<p>c) 3.4. Al reemplazar el primer y segundo incisos del artículo 6.2.3.1., por los que indica, establece una serie de disposiciones concernientes a la actividad de extracción de áridos —tales como la necesidad de contar con los informes del Ministerio de Obras Públicas y la autorización del Municipio y de los Servicios competentes conforme la legislación vigente—, que se apartan del ámbito de competencia de los instrumentos de planificación territorial.</p>	<p>Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago</p>	<p>21.206/10</p>	<p>23/04/10 Pág. 422</p>

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Competencia de organismos</b>	Tratándose de la "Factibilidad de Evacuación de Aguas Lluvias", corresponde objetar que se disponga que la solución que se determine deberá ser aprobada por el Ministerio de Obras Públicas y/o el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, pues ello se aparta del ámbito de competencia de los planes reguladores (artículo 4.10., inciso quinto, décimo párrafo).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
<b>Competencia de organismos</b>	Finalmente, en relación con los sectores excluidos de la zona condicionada que se regula, corresponde anotar que, tratándose del denominado "Huertos Familiares", no se advierte si resultaría procedente aumentar el coeficiente de constructibilidad, y que en el caso del denominado "Área de influencia de la planta de tratamiento de aguas servidas La Farfana", el mismo no aparece graficado en los pertinentes planos, siendo del caso añadir que al disponerse, en relación con dicha área, que "podrán autorizarse proyectos con destino habitacional que cuenten con la certificación del organismo competente" y que "La Dirección de Obras Municipales previo al Permiso de Edificación deberá velar por el cumplimiento de esta exigencia", se regula una materia ajena al ámbito de competencia de los instrumentos de planificación territorial, pues no corresponde que éstos entreguen competencias, atribuciones o responsabilidades a organismos públicos (artículo 4.10., inciso segundo, párrafos primero y tercero).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
<b>Declaratoria de utilidad pública</b>	En efecto, respecto de la vialidad, corresponde observar que se dispone, en el artículo N° 1 de la resolución que se examina, el desplazamiento en sentido poniente del trazado de la vía colectora C14P Pudahuel Poniente, emplazada en el área rural, lo que considerando lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, modificado por la ley N° 19.939, se encuentra fuera del ámbito de competencia de este instrumento de planificación territorial.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	17.755/09	07/04/09 Pág. 417

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Declaratoria de utilidad pública</b>	En efecto, de lo dispuesto en el artículo 1 de la resolución de la especie –que establece “Modifícase el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (...) en el sentido de prorrogar las Declaratorias de Utilidad Pública de las áreas verdes urbanas” que indica–, del contenido de las modificaciones que se aprueban, y de los antecedentes que se han tenido a la vista, se advierte que la resolución que se examina tiene por objeto prorrogar las declaratorias de utilidad pública de los parques intercomunales que acorde con el artículo único de la ley N° 20.331, caducaron el 12 de febrero del año en curso, lo que resulta improcedente al no haber entrado a regir dicha prórroga con anterioridad a esa data.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	34.426/10	24/06/10 Pág. 437
<b>Declaratoria de utilidad pública</b>	En seguida, cabe observar que no resulta procedente la distinción que se efectúa en este precepto, entre Parques Intercomunales con declaratoria de utilidad pública, y Parques Intercomunales, considerando que la declaración de utilidad pública constituye una materia propia de ley, de conformidad al artículo 19 N° 24, de la Constitución Política (aplica dictamen N° 48.301, de 2009).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	34.426/10	24/06/10 Pág. 437
<b>Declaratoria de utilidad pública</b>	Finalmente, se observa, por una parte, que se alude al Sistema Metropolitano de Áreas Verdes “y Recreación”, en circunstancias que esta última expresión ya no se contempla en la denominación del Capítulo 5.2. –lo propio se observa respecto de lo indicado en el “Artículo 5.2.2.2. Avenidas Parque”– y, por otra, sin desmedro de lo ya expresado, que se incluyen, en la categorización contenida en este artículo 5.2.1., parques con declaratoria de utilidad pública que son existentes, sin que su incorporación en esta categoría se encuentre justificada.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	34.426/10	24/06/10 Pág. 437
<b>Declaratoria de utilidad pública</b>	2. “Artículo 5.2.2. PARQUES INTERCOMUNALES CON DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA”: No se advierte el sentido de disponer, en lo que interesa, que su reglamentación está establecida en el artículo 2.1.30. de la OGUC “para aquellas áreas verdes que ya se encuentran constituidas como Bien Nacional de Uso Público”.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	34.426/10	24/06/10 Pág. 437

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Declaratoria de utilidad pública</b>	Por otra parte, sobre lo indicado en el sentido que "Cuando las vías sean bordes de áreas urbanas o urbanizables o cuando separen zonas silvoagropecuarias de otras zonas, excepto Áreas de Valor Natural, el ancho se incrementará en un 50%", debe observarse que no se determina cómo se mide dicho porcentaje, siendo pertinente precisar que, en todo caso, sobre las áreas rurales no procede que se establezcan declaratorias de utilidad pública. Además, es del caso puntualizar que la expresión "área urbanizable" no se encuentra definida en la OGUC y que no se advierte sustento normativo para disponer, en el inciso final del precepto en análisis, que en estos parques podrá destinarse hasta un 30% de su ancho para vialidad.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	34.426/10	24/06/10 Pág. 437
<b>Declaratoria de utilidad pública</b>	Además, corresponde observar que según se advierte de los respectivos planos, parte de algunos de los parques intercomunales proyectados que se señalan en esta disposición –v. gr., los parques "Colo-Colo", "Santa Laura", "Las Torres" y "General San Martín"– comprenden terrenos anteriormente gravados con declaratorias de utilidad pública que, acorde a lo prescrito en el artículo transitorio de la ley N° 19.939, se encuentran caducadas de pleno derecho por haber estado emplazados en el área rural, lo que resulta improcedente, atendido lo dispuesto en el inciso sexto del artículo 59, de la LGUC que establece, en lo que importa, que "Caducada la declaratoria de utilidad pública, el inmueble afectado no podrá ser declarado nuevamente afecto a utilidad pública para los mismos usos incluidos en una declaratoria anterior".	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Declaratoria de utilidad pública</b>	Por otra parte, corresponde observar que algunas de las vías a que alude comprenden terrenos anteriormente gravados con declaratorias de utilidad pública, que caducaron de pleno derecho, según lo dispuesto en el artículo transitorio de la ley N° 19.939, lo que resulta improcedente atendido lo dispuesto en el citado artículo 59, inciso sexto, de la LGUC. Tal es el caso, v. gr., de las vías T13P "5 Poniente/El Bosque", T13P "Costanera Oriente Río Mapocho", T10P "Costanera Norte Zanjón de la Aguada", T32P "Camino La Farfana", T38P "Pudahuel Poniente" y T33N "Costanera Poniente del Ferrocarril". Lo propio cabe observar respecto de la vía "Colo Colo" a que se refiere el nuevo artículo 10 transitorio que se viene estableciendo.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
<b>Declaratoria de utilidad pública</b>	Esta Contraloría General ha dado curso a la resolución N° 12, de 2010, del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, a través de la cual se modifica el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), pero cumple con hacer presente que el reemplazo de las disposiciones —con sus respectivos cuadros— que regulan la vialidad metropolitana, así como de los planos que la grafican, es sin perjuicio de que, en los casos en que concurran los supuestos establecidos en la normativa aplicable, opere la caducidad de las declaratorias de utilidad pública a que se refiere el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	7.430/10	09/02/10 Pág. 441

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Densidad	1. En cuanto a la resolución en análisis, es del caso observar, sobre lo consignado en su numeral 2°, que al asimilar las normas de la zona que se elimina –ZTT-13– del Plan Regulador Metropolitano de Concepción –promulgado por la resolución N° 171, de 2002, del Gobierno Regional del Biobío– a las de la Zona ZHM-36, de acuerdo a lo graficado en el plano MPRMC-06, la modificación de que se trata excede las competencias de un plan regulador metropolitano, toda vez que, v. gr., los artículos 3.1.3. –que permite, entre otros, el uso de suelo habitacional– y 3.1.5. –en tanto se refiere a una densidad habitacional bruta mínima igual o superior a la densidad promedio real existente en la zona o barrio donde se emplacen–, que regulan dicha zona, se apartan del ámbito propio de acción de este nivel de planificación territorial fijado por el artículo 2.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), contenida en el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, además de establecer en el último de los artículos anotados, una norma en función de un elemento variable e incierto. Lo propio se observa respecto del numeral 3° de la resolución de la especie, mediante el cual se viene aprobando el aludido plano MPRMC-06.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Concepción	55.556/11	02/09/11 Pág. 448
División predial	Acerca de las “CONDICIONES TÉCNICAS PARA ZONAS 1 Y 2” del referido parque, cabe señalar que al establecerse que en dichas zonas no se permite la división predial se vulneran los artículos 2.1.7. de la OGUC, y 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	34.426/10	24/06/10 Pág. 437
Equipamiento	En seguida, debe observarse que la clase Equipamiento Áreas Verdes, que se contiene en dicha tabla, carece de sustento normativo, al igual que la clase Recreacional/Deportivo. Lo propio cabe advertir respecto de la tabla contenida en el artículo 3.2. Transitorio, que se agrega al PRMS.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.206/10	23/04/10 Pág. 422



Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Equipamiento</b>	Respecto de la condición (1) que sigue a la mencionada tabla, según la cual la aprobación de los proyectos de Equipamiento, deberá contar en forma previa con el informe técnico favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura y demás organismos competentes, se reitera que ello constituye una materia ajena al ámbito de los instrumentos de planificación territorial.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.206/10	23/04/10 Pág. 422
<b>Equipamiento</b>	Además, se grafica un equipamiento de área verde adyacente al río Mapocho, fuera de los límites del proyecto, respecto del cual cabe señalar, por una parte, que el tipo de uso Equipamiento, definido en el artículo 2.1.27. de la OGUC es distinto del tipo de uso Área Verde, regulado por el artículo 2.1.31. de la misma, y por otra, que no consta en la Memoria Explicativa, el fundamento para definir el nivel intercomunal de esa área verde.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.512/10	26/04/10 Pág. 429
<b>Equipamiento</b>	Respecto de los usos de suelo permitidos en el Parque Metropolitano San Cristóbal, se observa, por un lado, que no resulta procedente referirse a equipamiento de "nivel Metropolitano e Intercomunal", atendido que dichas escalas fueron derogadas por el decreto N° 193, de 2005, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y, por otro, que resulta ajeno a la competencia de los instrumentos de planificación territorial admitir los usos a que se refiere con la condición de que "no generen una degradación del medio ambiente natural, ni hagan perder al parque su calidad de área verde ni su valor paisajístico".	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	34.426/10	24/06/10 Pág. 437

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Equipamiento</b>	Por otro lado, en lo que atañe a lo dispuesto en el N° 3 del referido artículo 2° –en el sentido de suprimir del cuadro contenido en el artículo 5.2.4.1. del PRMS, el equipamiento recreacional y deportivo "Deportivo Lo Campino"–, debe observarse que no se advierte la forma en que dicha modificación armoniza con lo dispuesto en la letra c) del punto 3 del citado artículo 117, y lo prescrito en punto 6, letra d), del artículo 130 del mismo PPDA, que señalan, respectivamente, que el Gobierno Regional Metropolitano deberá "Fomentar la creación, mantención y cuidado de las áreas verdes y el arbolado urbano, así como de las masas de vegetación que rodean la Cuenca de Santiago, en conjunto con los Programas de Forestación Urbana de la Corporación Nacional Forestal", y que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en conjunto con la respectiva Secretaría Regional Ministerial, continuará con la elaboración y materialización del plan de actualización de los Instrumentos de Planificación Territorial a que alude, con la finalidad, entre otras, de "Fomentar la materialización y mantención de nuevas áreas verdes en las comunas de la Región Metropolitana".	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	4.916/11	26/01/11 Pág. 442
<b>Equipamiento</b>	En seguida, en relación con lo dispuesto en el N° 4 del mismo artículo 2° –que incorpora en el cuadro del mencionado artículo 5.2.4.1. un nuevo equipamiento recreacional y deportivo, es menester reparar que de acuerdo con el criterio contenido en el dictamen N° 21.206, de 2010, ello resulta improcedente.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	4.916/11	26/01/11 Pág. 442
<b>Equipamiento</b>	Por último, es menester manifestar que entiende esta Sede de Control que el Equipamiento Deportivo graficado en el Plano RM-PRM-09-T/101, dado su carácter transitorio, no corresponde a un equipamiento del nivel intercomunal como allí se consigna.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	49.301/11	04/08/11 Pág. 447

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Evaluación ambiental</b>	En ese contexto, se advierte que tal informe no incluyó la totalidad de los cambios efectuados por la indicada SE-REMI –v. gr., en el N° 4.5 de la Memoria Explicativa, bajo el epígrafe "Sistemas Ambientales: Cinturones y Cuñas" se indica que "la superficie de áreas verdes que agrega el PRMS sería de 2.577 hectáreas", cifra que difiere de lo indicado en el número 3.2 de la resolución exenta N° 180, de 2010, en el que se "propone reservar 2.731,7 hectáreas para parques y áreas verdes" – sin que, por ende, conste que la referida autoridad ambiental hubiere considerado todos los antecedentes al concluir, en su oficio N° 540, de 2010, que no debía ingresar nuevamente al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
<b>Evaluación ambiental</b>	Es así como, naturalmente, a fin de dilucidar las situaciones planteadas, debe tenerse en cuenta la data de emisión de dicho dictamen –esto es, el 28 de diciembre de 2010–, por cuanto, habiéndose transcrito el mismo al Ministerio del Medio Ambiente y al Servicio de Evaluación Ambiental, y siendo públicos los pronunciamientos que efectúa este Organismo Contralor –los que, por lo demás, pueden ser consultados en la base de jurisprudencia que se encuentra a disposición del público en el sitio web de esta Institución–, el criterio definido en ellos no puede si no ser conocido a partir de la data de su expedición.	Planes Reguladores Aplicación ley N° 20.417	41.275/11	01/07/11 Pág. 444
<b>Evaluación ambiental</b>	En consecuencia, tratándose de los instrumentos de planificación territorial que, de acuerdo a la preceptiva vigente sobre la materia, y a lo señalado en el dictamen individualizado precedentemente, debieron haber sido sometidos a EAE, pero que, sin embargo, lo fueron en cambio al SEIA, encontrándose pendiente su aprobación, debe concluirse que en el evento de que el ingreso a ese último sistema se haya verificado con posterioridad a la emisión del pronunciamiento en comento, dicha circunstancia no exime al municipio titular del proyecto del deber de someterlo a evaluación ambiental estratégica.	Planes Reguladores Aplicación ley N° 20.417	41.275/11	01/07/11 Pág. 444

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Evaluación ambiental</b>	Por el contrario, en la misma situación, pero verificado el ingreso de los instrumentos de planificación territorial al SEIA con anterioridad al mismo dictamen, no será exigible a sus titulares someterlos a EAE, toda vez que ello significaría transgredir el amparo que el referido principio de buena fe brinda a las reparticiones que, en cumplimiento del parecer sostenido por la autoridad ambiental a esa época, realizaron dicho trámite en el convencimiento de ajustarse a la preceptiva contenida en la ley N° 19.300, aludida.	Planes Reguladores Aplicación ley N° 20.417	41.275/11	01/07/11 Pág. 444
<b>Evaluación ambiental</b>	A su turno, y en armonía con lo expresado en los párrafos que anteceden, corresponde aseverar que en el caso de los planes reguladores que obtuvieron una resolución ambiental favorable, habiendo ingresado el respectivo proyecto al SEIA con posterioridad a la ley N° 20.417, su situación deberá ser resuelta teniendo en cuenta la fecha en que se inició el procedimiento que dio origen a las correspondientes resoluciones de calificación ambiental.	Planes Reguladores Aplicación ley N° 20.417	41.275/11	01/07/11 Pág. 444
<b>Evaluación ambiental</b>	Por consiguiente, si esa fecha es anterior al 28 de diciembre de 2010, no resulta exigible el sometimiento de tales proyectos a evaluación ambiental estratégica, pero si es posterior, la obtención de la aprobación ambiental, en los términos señalados, no obsta a que los mismos deban ser evaluados conforme al régimen establecido por la preceptiva en vigor. Esto último considerando, además, que el ingreso al SEIA —que ha de calificarse de voluntario— no constituye un antecedente que permita a esta Entidad Fiscalizadora arribar a una conclusión diversa.	Planes Reguladores Aplicación ley N° 20.417	41.275/11	01/07/11 Pág. 444

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Evaluación ambiental</b>	Finalmente, se ha estimado menester consignar que en el caso de instrumentos de planificación territorial que obtuvieron resolución ambiental favorable en el marco del SEIA –en los términos anotados–, respecto de los cuales sus titulares requieran realizar cambios a los proyectos aprobados, debe observarse el criterio contenido en el dictamen acerca de cuyo alcance se ha tratado en este pronunciamiento, de modo que si tales cambios constituyen una modificación sustancial de los respectivos planes reguladores, o los reemplazan o sistematizan, deben someterse a evaluación ambiental estratégica.	Planes Reguladores Aplicación ley N° 20.417	41.275/11	01/07/11 Pág. 444
<b>Extracción de minerales</b>	Acerca del párrafo, contenido en la letra B, aludida, y en la letra C.2. del mismo punto III, concerniente a la extracción de "minerales no metálicos aplicables a la construcción", debe manifestarse que procede precisar el alcance de dicha expresión, ya que según el artículo 13 del Código de Minería –cuerpo legal al que se viene supeditando la actividad extractiva en comento–, no se consideran sustancias minerales y, por tanto, no se rigen por dicho código, las arcillas superficiales y las arenas, rocas y demás materiales aplicables directamente a la construcción.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	17.755/09	07/04/09 Pág. 417
<b>Infraestructura</b>	Respecto a lo prescrito en el párrafo referido a la infraestructura de transporte, contenido en la misma letra B, corresponde manifestar que no se advierte fundamento legal para subordinar los usos de suelo permitidos al requerimiento de la autoridad aeronáutica.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	17.755/09	07/04/09 Pág. 417
<b>Infraestructura</b>	c) En el plano de usos de suelo se omite graficar el área de resguardo asociada a Oleoductos, Gasoductos y Poliductos. A lo anterior, cabe añadir que en el plano de zonificación del PDUC no se grafican la totalidad de las áreas bajo protección y/o restricción, v. gr., el área de oleoductos, gasoductos y poliductos, área de alto riesgo de inundación, de riesgo por afloramiento potencial de napa freática y áreas de resguardo de aeropuerto.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.511/10	26/04/10 Pág. 427

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Infraestructura	c) Respecto del plano de usos de suelo, debe aclararse la situación del área de resguardo de infraestructura energética establecida en el artículo 8.4.3., letra a., Oleoductos, Gasoductos y Poliductos, del PRMS, que corresponde a la zona del proyecto. A lo anterior, cabe añadir que no se grafican en el plano de zonificación del PDUC la totalidad de las áreas bajo protección y/o restricción, v. gr., el área de oleoductos, gasoductos y poliductos, y de riesgo por afloramiento potencial de napa freática.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.512/10	26/04/10 Pág. 429
Infraestructura	Además, la prohibición de infraestructura de telecomunicaciones –mástiles para antenas–, se aparta de lo dispuesto en el artículo 2.1.24. de la OGUC, que establece, en lo que interesa, que “Las antenas con sus soportes y elementos rígidos con sus elementos adicionales se entenderán complementarias a los usos de suelo residencial, equipamiento, actividades productivas, infraestructura y área verde”, así como de lo indicado en el artículo 2.1.29. de la OGUC (aplica dictamen N° 42.385, de 2006).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	34.426/10	24/06/10 Pág. 437
Límite de extensión urbana	A su turno, se advierte que el límite de extensión urbana que se grafica en el citado documento –cuya modificación no es objeto del instrumento en análisis– difiere del límite de extensión urbana vigente, por lo que debe consignarse que su graficación es meramente ilustrativa.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.206/10	23/04/10 Pág. 422

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Límite de extensión urbana</b>	2. En la nueva tabla del artículo 7.1.1.5. se establecen vías que se emplazan en el área rural, lo que acorde con lo consignado en el citado artículo 59, y en el artículo 2.1.7. N° 3 de la OGUC, se encuentra fuera del ámbito de competencia del instrumento de planificación territorial que se modifica. Lo propio debe observarse respecto de lo prescrito en el nuevo artículo 7.1.1.7., que dispone que "En conformidad a lo establecido en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, todas las vías planificadas que conformen la red vial metropolitana definida en el presente instrumento de planificación territorial intercomunal y que se encuentren fuera del límite urbano o de extensión urbana tendrán el carácter de referenciales, tanto en su ancho como en su trazado", sin desmedro de lo cual, cabe agregar, que carece de sustento normativo la tipología de vías "referenciales", a que alude dicho artículo.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	3.307/10	19/01/10 Pág. 433
<b>Límite de extensión urbana</b>	Corresponde manifestar que el análisis relativo al establecimiento y regulación de las denominadas "Zonas Urbanizables Condicionadas (ZUC)", emplazadas dentro del límite de extensión urbana y que permiten, cumpliéndose determinadas condiciones asociadas a los proyectos que en ellas se ejecuten, aumentar la densidad bruta máxima y el coeficiente de constructibilidad, se ha efectuado, en esta oportunidad, teniendo en consideración las regulaciones contenidas en el instrumento actualmente vigente.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Límite de extensión urbana</b>	2. En la nueva tabla del artículo 7.1.1.5. se establecen vías que se emplazan en el área rural, lo que acorde con lo consignado en el citado artículo 59, y en el artículo 2.1.7. N° 3 de la OGUC, se encuentra fuera del ámbito de competencia del instrumento de planificación territorial que se modifica. Lo propio debe observarse respecto de lo prescrito en el nuevo artículo 7.1.1.7., que dispone que "En conformidad a lo establecido en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, todas las vías planificadas que conformen la red vial metropolitana definida en el presente instrumento de planificación territorial intercomunal y que se encuentren fuera del límite urbano o de extensión urbana tendrán el carácter de referenciales, tanto en su ancho como en su trazado", sin desmedro de lo cual, cabe agregar, que carece de sustento normativo la tipología de vías "referenciales", a que alude dicho artículo.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	3.307/10	19/01/10 Pág. 433
<b>Límite de extensión urbana</b>	Por otra parte, entiende esta Entidad de Fiscalización, de la nota que incluyen los correspondientes planos —que señala que los límites urbano comunal y de extensión urbana "son de carácter informativo"—, que tales límites no se han modificado por el instrumento de que se trata, de modo que, para todos los efectos que procedan, debe considerarse la delimitación actualmente vigente.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	7.430/10	09/02/10 Pág. 441



Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	1. En primer término, respecto de lo consignado en la letra B del punto II, del artículo N° 2, que incorpora al final del área I.S.A.M.-1 un nuevo inciso que regula el "Sector Aeropuerto Arturo Merino Benítez AAMB", se advierte que no resulta procedente disponer que las labores mineras –según corresponda– deberán dar cumplimiento a lo establecido en el decreto N° 295, de 17 de mayo, de 2001, del Ministerio de Defensa Nacional –que declara necesarios para la defensa nacional los terrenos adyacentes a los recintos aéreos que indica–, toda vez que ello implica regular una materia ajena a los instrumentos de planificación territorial. Lo propio cabe observar respecto de lo prescrito en el párrafo final del inciso que se agrega, en orden a que "Según corresponda, se deberá dar cumplimiento a la ley N° 16.752 del Ministerio de Defensa Nacional que Fija la Organización y Funciones y Establece Disposiciones Generales de la Dirección General de Aeronáutica Civil, D.O. de 17.02.1968, de conformidad a lo señalado en el artículo 8.4.1.3. de la presente Ordenanza", y de lo dispuesto, en los mismos términos, en la letra C.2. del mencionado punto II del artículo 2°.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	14.589/10	18/03/10 Pág. 419
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	Sin desmedro de lo anterior debe observarse que excede la competencia de los instrumentos de planificación territorial disponer los contenidos mínimos que deberán tener los estudios a que se refiere el artículo 2.1.17. de la OGUC, como ocurre en la especie, tratándose del Estudio de Aislamiento Acústico (aplica dictamen N° 47.952, de 2009), a lo que es dable añadir que no se acompaña el estudio de riesgos, debidamente suscrito por el profesional competente, necesario para definir esta zona de riesgo, acorde el último artículo aludido.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	14.589/10	18/03/10 Pág. 419

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Materia ajena al ámbito de su competencia	Lo objetado a propósito de la competencia del instrumento de planificación territorial en examen, se reitera respecto de las normas para interpretar la aludida tabla de compatibilidad de usos de suelo según el nivel de ruido, que se contienen en la letra c) del artículo 8.2.2.5.; de lo consignado en la letra d) del mismo precepto –en orden a que la elaboración del Estudio de Aislamiento Acústico “será de responsabilidad del ejecutor del proyecto de urbanización o edificación, debiendo someterse a consideración de la Comisión Coordinadora de Aeródromos y Desarrollo Urbano (CADU creada por D.S. N° 225/1970 Ministerio de Defensa -D.O. 26.05.1970 ampliado por D.S. N° 392/1970), y contar con el pronunciamiento técnico del (o de los) organismo(s) con competencia en el aspecto acústico, según corresponda, en particular de las condiciones de aislamiento acústico de las edificaciones” que detalla el párrafo siguiente de la misma letra, y en su letra e), que dispone que “Las medidas de protección acústica que proponga el estudio, condicionarán el otorgamiento del correspondiente permiso municipal”.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	14.589/10	18/03/10 Pág. 419
Materia ajena al ámbito de su competencia	2.- En su punto III, letra B, que incorpora un nuevo inciso al final del área I.S.A.M.-1., agrega una exigencia aplicable a las instalaciones de agroindustrias, relativa a contar con informe favorable de la Dirección General de Aeronáutica Civil, materia ajena al ámbito de competencia de los instrumentos de planificación territorial.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	17.755/09	07/04/09 Pág. 417
Materia ajena al ámbito de su competencia	Respecto a lo prescrito en el párrafo referido a la infraestructura de transporte, contenido en la misma letra B, corresponde manifestar que no se advierte fundamento legal para subordinar los usos de suelo permitidos al requerimiento de la autoridad aeronáutica.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	17.755/09	07/04/09 Pág. 417
Materia ajena al ámbito de su competencia	a) 3.2. El artículo 3.3.3., que se reemplaza, al establecer exigencias para la modificación de cauces regula una materia ajena al ámbito de la planificación territorial.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.206/10	23/04/10 Pág. 422

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	b) 3.3. En relación al nuevo inciso que se agrega al artículo 5.2.3.5., según el cual aquellos pozos existentes en áreas urbanas, que indica, no consignados en el cuadro del artículo 8.2.1.2., que hubieren cesado su explotación y que cuenten con un Plan de Recuperación y/o Rehabilitación del Suelo para la totalidad del área consignada como de Derrumbes y Asentamiento de Suelo, aprobado por los organismos competentes, hasta la fecha que consigna, podrán optar al uso de suelo y demás características que señala, en forma especial, para esos casos, el artículo 8.2.1.2., a través de una modificación del Plan Regulador Comunal, cabe observar que no se advierte sustento normativo que habilite a los Planes Reguladores Metropolitanos para condicionar los usos de suelo a la aprobación de los Planes de Recuperación y Rehabilitación que indica, así como tampoco para fijar el procedimiento que debe utilizarse para optar a esos usos.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.206/10	23/04/10 Pág. 422
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	e) 3.6. Respecto del artículo 6.2.3.4., que en este numeral se reemplaza, y según el cual, para los efectos de obtener la aprobación del Plan de Recuperación y Rehabilitación del Suelo a que aluden los artículos 5.2.3.5., 6.2.3.3. y 7.2.3.4., deberán acompañarse, a lo menos, los antecedentes que se indican a continuación, informados por los organismos competentes, según corresponda –v. gr., documento que contenga la descripción detallada de la propuesta y método de recuperación, permisos sectoriales comprometidos, medidas de mitigación ambientales, cronograma de plazos, documentación técnica y legal que establezca la fecha de cierre de las faenas extractivas del predio y análisis de la red vial, de los medios de transporte y de las obras de mejoramiento–, cabe señalar que su contenido excede la competencia de los instrumentos de planificación territorial. Lo propio debe observarse acerca de lo preceptuado en el inciso final de este artículo, relativo a los organismos que deben intervenir en la aprobación del aludido Plan de Recuperación y Rehabilitación.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.206/10	23/04/10 Pág. 422

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	f) 3.7. El nuevo inciso segundo del artículo 7.2.3.4., que se reemplaza, referido a la Disposición Final de Residuos Sólidos de la Construcción o Demoliciones –que regula el funcionamiento de recintos destinados a dicha finalidad en el Área Urbana Metropolitana, previa autorización de un Plan de Recuperación y Rehabilitación del Suelo que permita la habilitación progresiva de los usos de suelo permitidos para las Áreas de Derrumbe y Asentamiento del Suelo, y que dispone que los usos de suelo permitidos serán aplicables previa aprobación de Planes de Recuperación y Rehabilitación del Suelo, formulados de acuerdo a las condiciones y normativa vigente–, se refiere a una materia ajena a los instrumentos de planificación territorial.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.206/10	23/04/10 Pág. 422
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	Por otra parte, en relación a los usos de suelo permitidos, que se establecen en la tabla que contiene este precepto, cabe señalar que su regulación debe ser concordante con lo dispuesto en el artículo 2.1.7. de la OGUC, que fija la competencia del Plan Regulador Intercomunal, lo que no ocurre en la especie, por cuanto se establecen usos de suelo que son ajenos a dicho instrumento de planificación territorial.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.206/10	23/04/10 Pág. 422
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	Adicionalmente, acerca de la citada condición (0) debe señalarse que resulta ajeno a la competencia de los instrumentos de planificación territorial consignar que los proyectos deban dar estricto cumplimiento en la materialización de las especificaciones técnicas, aprobadas por los organismos competentes en el Plan de Recuperación y Rehabilitación del Suelo.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.206/10	23/04/10 Pág. 422

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	Respecto de la condición (1) que sigue a la mencionada tabla, según la cual la aprobación de los proyectos de Equipamiento deberá contar en forma previa con el informe técnico favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura y demás organismos competentes, se reitera que ello constituye una materia ajena al ámbito de los instrumentos de planificación territorial. Lo propio debe señalarse respecto de la condición (4).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.206/10	23/04/10 Pág. 422
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	La condición (6), que establece que la modificación al Plan Regulador Comunal deberá contar con estudios de Capacidad Vial, de Equipamiento Comunal, de Riesgos, de Protección Ambiental, de factibilidad sanitaria y demás antecedentes señalados en la OGUC, regula una materia ajena a los instrumentos de planificación territorial.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.206/10	23/04/10 Pág. 422
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	7. Se incluyen, en la resolución que se examina, un punto III –denominado “PRINCIPALES EMISIONES, DESCARGAS Y RESIDUOS”– y un punto IV –relativo a “ANTECEDENTES PARA EVALUAR QUE EL PROYECTO NO REQUIERE PRESENTAR UN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL”–, que se refieren a materias ajenas al ámbito de competencia de los planes reguladores como el de la especie. Por lo demás, dicha numeración correlativa no se ajusta a la del resto del documento en análisis.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	3.307/10	19/01/10 Pág. 433
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	a) En el área rural se grafican tramos de caminos públicos como vías expresas, lo que excede la competencia de los planes reguladores intercomunales, a la luz de lo dispuesto en el artículo 2.1.7. N° 2 letra b) y N° 3 de la OGUC –v. gr. las vías E26N Avda. La Laguna, E22N en su tramo rural del camino La Dormida, E30P Arco Metropolitano Nor Poniente, E31P Lo Aguirre Norte II, E32P Lo Aguirre Norte I, E 33 P Lo Aguirre Sur, E17P Camino Poniente, esta última, además, con tramos ubicados fuera del área graficada en los planos.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	3.307/10	19/01/10 Pág. 433

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	Además, corresponde observar que se encuentra fuera de la competencia de los planes reguladores intercomunales fijar una altura máxima de edificación, normas de estacionamiento, así como un nivel máximo permisible de presión sonora de 65 decibeles.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	34.426/10	24/06/10 Pág. 437
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	Por otra parte, en el inciso tercero de este artículo, en cuanto dispone que "Las condiciones técnico-urbanísticas para las instalaciones y edificaciones complementarias como asimismo las zonas de estacionamientos, serán determinadas en los proyectos específicos cuya aprobación efectuarán las Direcciones de Obras Municipales correspondientes, previo informe favorable de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, conforme lo disponga la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones", regula una materia ajena a los instrumentos de planificación territorial (aplica dictamen N° 11.101, de 2010).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	34.426/10	24/06/10 Pág. 437
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	3. "Artículo 5.2.2.1. Parques Metropolitanos": Resulta ajeno a la competencia de los instrumentos de planificación territorial disponer que los usos a que alude deben ser compatibles con el valor paisajístico o con el equilibrio ecológico del área verde. Lo propio cabe expresar respecto de lo consignado en el "Artículo 5.2.3. PARQUES INTERCOMUNALES".	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	34.426/10	24/06/10 Pág. 437
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	Acerca de las "CONDICIONES TÉCNICAS PARA ZONAS 1 Y 2" del referido parque, cabe señalar que al establecerse que en dichas zonas no se permite la división predial se vulneran los artículos 2.1.7. de la OGUC, y 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Además, corresponde observar que se encuentra fuera de la competencia de los planes reguladores intercomunales fijar una altura máxima de edificación, normas de estacionamiento, así como un nivel máximo permisible de presión sonora de 65 decibeles.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	34.426/10	24/06/10 Pág. 437

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	1. En cuanto a la resolución en análisis, es del caso observar, sobre lo consignado en su numeral 2°, que al asimilar las normas de la zona que se elimina –ZTT-13– del Plan Regulador Metropolitano de Concepción –promulgado por la resolución N° 171, de 2002, del Gobierno Regional del Biobío– a las de la Zona ZHM-36, de acuerdo a lo graficado en el plano MPRMC-06, la modificación de que se trata excede las competencias de un plan regulador metropolitano, toda vez que, v. gr., los artículos 3.1.3. –que permite, entre otros, el uso de suelo habitacional– y 3.1.5. –en tanto se refiere a una densidad habitacional bruta mínima igual o superior a la densidad promedio real existente en la zona o barrio donde se emplacen–, que regulan dicha zona, se apartan del ámbito propio de acción de este nivel de planificación territorial fijado por el artículo 2.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), contenida en el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, además de establecer en el último de los artículos anotados, una norma en función de un elemento variable e incierto. Lo propio se observa respecto del numeral 3° de la resolución de la especie, mediante el cual se viene aprobando el aludido plano MPRMC-06.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Concepción	55.556/11	02/09/11 Pág. 448
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	Asimismo, es dable reparar los artículos 3.1.4. –que dispone, en lo que interesa, que las actividades productivas a las que alude deberán optimizar sus procesos productivos con el fin de mejorar su calificación ambiental– y 3.1.7. –que prescribe que los planes reguladores comunales o seccionales deberán, cuando corresponda, establecer micro zonas industriales, de bodegaje y/o de talleres, previa fijación de disposiciones "técnicas", urbanísticas y "ambientales", que mitiguen sus potenciales impactos o efectos en el entorno–, por cuanto regulan una materia ajena a los instrumentos de planificación territorial.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Concepción	55.556/11	02/09/11 Pág. 448

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	Tratándose de la "Factibilidad de Evacuación de Aguas Lluvias", corresponde objetar que se disponga que la solución que se determine deberá ser aprobada por el Ministerio de Obras Públicas y/o el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, pues ello se aparta del ámbito de competencia de los planes reguladores (artículo 4.10, inciso quinto, décimo párrafo).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
<b>Materia ajena al ámbito de su competencia</b>	Finalmente, en relación con los sectores excluidos de la zona condicionada que se regula, corresponde anotar que, tratándose del denominado "Huertos Familiares", no se advierte si resultaría procedente aumentar el coeficiente de constructibilidad, y que en el caso del denominado "Área de influencia de la planta de tratamiento de aguas servidas La Farfana", el mismo no aparece graficado en los pertinentes planos, siendo del caso añadir que al disponerse, en relación con dicha área, que "podrán autorizarse proyectos con destino habitacional que cuenten con la certificación del organismo competente" y que "La Dirección de Obras Municipales previo al Permiso de Edificación deberá velar por el cumplimiento de esta exigencia", se regula una materia ajena al ámbito de competencia de los instrumentos de planificación territorial, pues no corresponde que éstos entreguen competencias, atribuciones o responsabilidades a organismos públicos (artículo 4.10, inciso segundo, párrafos primero y tercero).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
<b>Normativa supletoria</b>	En igual sentido, debe observarse la condición (0), asociada a los usos para los pozos emplazados en la macro Área Urbana Metropolitana, según la cual corresponden a usos de suelo aplicables a áreas emplazadas al interior del Área Urbana Metropolitana, cuya normativa urbanística será definida en los planes reguladores comunales y en su defecto por las normas señaladas en el artículo 3.1. transitorio, debiendo precisarse que, por lo demás, las normas supletorias del nivel faltante, a que alude el artículo 2.1.3. de la OGUC, sólo resultan aplicables tratándose de territorios no planificados.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.206/10	23/04/10 Pág. 422



Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Normativa supletoria</b>	h) 3.9. Artículo 3.1. transitorio: Debe precisarse, acorde con lo dispuesto en el artículo 2.1.3. de la OGUC, que la regulación que se contiene en este precepto se aplica a territorios no planificados en lugar de "en tanto los planes reguladores establezcan normas urbanísticas definitivas". Lo propio debe señalarse respecto de lo indicado en el artículo 3.2. transitorio.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.206/10	23/04/10 Pág. 422
<b>Normativa supletoria</b>	Sin desmedro de lo expresado, se advierte que no resulta procedente establecer, en la tabla que se contiene en este precepto, el uso de suelo "otros usos aprobados por el PRC", toda vez que los que se mencionan se establecen en forma transitoria.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.206/10	23/04/10 Pág. 422
<b>Normativa supletoria</b>	i) Artículo 3.2. transitorio: No resulta procedente disponer, en este precepto, que los ex pozos que indica formarán parte del Sistema de Áreas Verdes y Recreación en tanto los Instrumentos de Planificación correspondientes no establezcan las normas definitivas de las Áreas de Derrumbe y Asentamiento del Suelo, toda vez que el PRMS está definiendo, en forma supletoria, las normas del nivel comunal faltante.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.206/10	23/04/10 Pág. 422
<b>Parques</b>	En seguida, cabe observar que no resulta procedente la distinción que se efectúa en este precepto, entre Parques Intercomunales con declaratoria de utilidad pública, y Parques Intercomunales, considerando que la declaración de utilidad pública constituye una materia propia de ley, de conformidad al artículo 19 N° 24, de la Constitución Política (aplica dictamen N° 48.301, de 2009).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	34.426/10	24/06/10 Pág. 437

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Parques	Finalmente, se observa, por una parte, que se alude al Sistema Metropolitano de Áreas Verdes “y Recreación”, en circunstancias que esta última expresión ya no se contempla en la denominación del Capítulo 5.2. –lo propio se observa respecto de lo indicado en el “Artículo 5.2.2.2. Avenidas Parque”– y, por otra, sin desmedro de lo ya expresado, que se incluyen, en la categorización contenida en este artículo 5.2.1., parques con declaratoria de utilidad pública que son existentes, sin que su incorporación en esta categoría se encuentre justificada.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	34.426/10	24/06/10 Pág. 437
Parques	2. “Artículo 5.2.2. PARQUES INTERCOMUNALES CON DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA”: No se advierte el sentido de disponer, en lo que interesa, que su reglamentación está establecida en el artículo 2.1.30. de la OGUC “para aquellas áreas verdes que ya se encuentran constituidas como Bien Nacional de Uso Público”.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	34.426/10	24/06/10 Pág. 437
Parques	3. “Artículo 5.2.2.1. Parques Metropolitanos”: Resulta ajeno a la competencia de los instrumentos de planificación territorial disponer que los usos a que alude deben ser compatibles con el valor paisajístico o con el equilibrio ecológico del área verde. Lo propio cabe expresar respecto de lo consignado en el “Artículo 5.2.3. PARQUES INTERCOMUNALES”.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	34.426/10	24/06/10 Pág. 437

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Parques	4. "Artículo 5.2.2.2. Avenidas Parque": Al disponer que en ellas sólo se permitirán las instalaciones mínimas complementarias a su función como actividades recreativas y de esparcimiento al aire libre, se aparta de los términos del artículo 2.1.31. de la OGUC, que regula la materia. Lo propio se reitera respecto de lo prescrito en los N°s. 1 y 2 de dicho artículo 5.2.2.2., relativos a los parques adyacentes a cauces y a los parques adyacentes a sistemas viales, en relación con los cuales se advierten, además, las siguientes observaciones específicas: a) Parques adyacentes a cauces: En la descripción de estas áreas verdes no se fija su ancho, ya que se limita a señalar que son áreas verdes de uso público, "adyacentes a fajas de protección de cauces de agua". Además, no consta cuál es la faja de protección de cada uno de los respectivos cauces.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	34.426/10	24/06/10 Pág. 437
Parques	Por otro lado, no resulta procedente disponer que en el territorio de las comunas de Colina, Lampa y Til-Til, se fije un "ancho mínimo" de estos parques ya que su delimitación debe establecerse con precisión.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	34.426/10	24/06/10 Pág. 437
Parques	b) Parques adyacentes a sistemas viales: Se observa que algunos parques adyacentes a sistemas viales se encuentran incluidos dentro de los perfiles de las vías a que alude la resolución N° 12, de 2010, de ese Gobierno Regional –v. gr. el parque Lo Prado (Borde ruta 68) se encuentra incluido en la definición de la vía E5P en las comunas de Pudahuel y Lo Prado, consignada en el cuadro 1. del artículo 7.1.1.1. del PRMS y el parque Av. Américo Vespucio, se incluye dentro de la definición de la vía E140 en las comunas de Vitacura y Las Condes E14P, en las comunas de Maipú y Cerrillos, E 14N en Conchalí, consignadas en el cuadro 2 del citado artículo 7.1.1.1. y en la Av. del Valle E15N en Colina y la Carretera General San Martín E9N de la misma comuna, definidas en el cuadro 1 del citado artículo 7.1.1.1. del PRMS–, lo que no resulta procedente atendido que se trata de usos de suelo diferentes.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	34.426/10	24/06/10 Pág. 437

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Parques	Sin desmedro de lo señalado, en cuanto al ancho de la faja destinada a parque en las comunas de Colina, Lampa y Til-Til, según la categoría de vías que enfrenta, corresponde observar que la categorización de dichas vías debe armonizarse con las que prevé la citada resolución N° 12, de 2010, de ese Gobierno Regional.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	34.426/10	24/06/10 Pág. 437
Parques	A ello, cabe añadir que al prohibir la publicidad de cualquier tipo, se aparta de lo normado sobre la materia en el 2.7.10. de la OGUC que, por lo demás, dispone, en lo que interesa, que se prohíbe ubicar "soportes de carteles publicitarios" en Parques Intercomunales existentes o declarados de utilidad pública.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	34.426/10	24/06/10 Pág. 437
Parques	En lo que dice relación con lo preceptuado en el N° 2 del artículo 2° de la resolución que se examina —en orden a incorporar al cuadro contenido en el artículo 5.2.2. del PRMS el parque metropolitano denominado "Parque San Luis de Quilicura"—, cabe consignar que no consta en la Memoria Explicativa de dicha modificación el fundamento para definir el nivel intercomunal de esa área verde (aplica dictamen N° 21.512, de 2010).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	4.916/11	26/01/11 Pág. 442
Parques	2.- En lo relativo a la modificación del cuadro del artículo 5.2.3.1., a fin de incorporar los parques intercomunales graficados en los planos que se indican, cumple observar, en relación con el "Parque Pudahuel Oriente", que su denominación difiere de la contenida en el plano RM-PRM-OS-100-ZUS, lámina 2 de 4, que consigna "Parque Pudahuel Poniente".	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Parques	Además, corresponde observar que según se advierte de los respectivos planos, parte de algunos de los parques intercomunales proyectados que se señalan en esta disposición –v. gr., los parques "Colo-Colo", "Santa Laura", "Las Torres" y "General San Martín"– comprenden terrenos anteriormente gravados con declaratorias de utilidad pública que, acorde a lo prescrito en el artículo transitorio de la ley N° 19.939, se encuentran caducadas de pleno derecho por haber estado emplazados en el área rural, lo que resulta improcedente, atendido lo dispuesto en el inciso sexto del artículo 59, de la LGUC que establece, en lo que importa, que "Caducada la declaratoria de utilidad pública, el inmueble afectado no podrá ser declarado nuevamente afecto a utilidad pública para los mismos usos incluidos en una declaratoria anterior".	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
Parques	Con todo, cabe hacer presente que el referido Parque del Estero no está incorporado en el listado de Parques Intercomunales contenido en el artículo 5.2.3.1., y que acorde al plano RM-PRM08-100-ZUS, el parque contiguo a la última vía aludida corresponde al Parque Las Cruces Sur, que sí aparece consignado en el referido listado.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
PDUC	3. No corresponde incorporar en los cuadros de vialidad a que aluden las resoluciones en estudio, trazados que exceden la superficie de cada PDUC, extendiéndose sobre el área rural. Ello, considerando que los mismos no constituyen un sistema vial consolidado.	Modificaciones Plan Regulador Metropolitano de Santiago	16.026/09	27/03/09 Pág. 413
PDUC	3. Los planos georreferenciados con cumplimiento de zonificación, equipamiento y etapas, requeridos en la letra B, N° 1, del artículo 8.3.2.4. del PRMS, no identifican todos los riesgos presentes en el área correspondiente a cada uno de ellos.	Modificaciones Plan Regulador Metropolitano de Santiago	16.026/09	27/03/09 Pág. 413

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
PDUC	7. Atendido que se ha advertido la existencia de un conjunto habitacional denominado "Campo Alegre" en el área correspondiente al proyecto Urbanya y que, en el mismo sentido, el oficio N° 007, de 2006, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, dirigido al SEREMI Metropolitano de Transportes y Telecomunicaciones, hace presente que la parte de vivienda social que integra el aludido proyecto se encuentra construida y corresponde a la población Las Lilas, debe aclararse la incorporación en el mismo proyecto de un terreno con viviendas existentes.	Modificaciones Plan Regulador Metropolitano de Santiago	16.026/09	27/03/09 Pág. 413
PDUC	3. En lo que concierne a los trazados de las torres de alta tensión y gasoductos que se reflejan en los planos de que se trata, cumple con precisar que entiende que la ejecución de las obras respectivas deberá contar con los estudios y autorizaciones pertinentes, y ajustarse al instrumento de planificación territorial.	Modificaciones Plan Regulador Metropolitano de Santiago	16.026/09	27/03/09 Pág. 413
PDUC	d) Se contempla, en el referido plano de usos de suelo, la categoría "Según art. 8.3.2.4. PRMS", lo que debe corregirse, toda vez que los correspondientes usos deben establecerse en el instrumento que se examina de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.1.24. de la OGUC, a lo que es dable agregar que el plano de usos de suelo que se aprueba comprende predios que, según se advierte del plano de zonificación, equipamiento y etapas del proyecto, no pertenecen a este último, y a los que, por ende, no les resultan aplicables las disposiciones del citado artículo del PRMS.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.511/10	26/04/10 Pág. 427

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
PDOC	f) Según se señala en el oficio Ord. N° 5.020, de 2009, de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, y de los antecedentes de la resolución en examen, el conjunto habitacional denominado "Campo Alegre", incluido dentro del proyecto URBANYA, se ejecutó acogiendo al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, adelantando de esta manera el requisito de cumplimiento de vivienda social imputable al proyecto, posibilidad que, sin embargo, no se encuentra prevista en el artículo 8.3.2.4. del PRMS, de modo que no procede que dicho conjunto habitacional sea considerado para dicho efecto.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.511/10	26/04/10 Pág. 427
PDOC	g) El Estudio Estratégico de Impacto sobre el Sistema de Transporte e Infraestructura —objetado, en el citado dictamen N° 16.026, de 2009, por no estar concluido— se adjunta en iguales condiciones, situación que, por ende, debe nuevamente ser observada. Cabe precisar que el fundamento sostenido en esta oportunidad por la autoridad administrativa para no adjuntar el estudio concluido, en el sentido que el reglamento elaborado por las competentes secretarías regionales ministeriales —respecto del cual, por lo demás, no consta su formalización a través del correspondiente acto administrativo— permite que la de Vivienda y Urbanismo emita su informe técnico definitivo una vez aprobada la Etapa II del estudio, no resulta atendible, tanto porque tal reglamentación está prevista en el citado artículo 8.3.2.4. del PRMS, sólo para aprobar la metodología para elaborar el Estudio, como porque no puede contravenir lo dispuesto sobre la materia en el mismo artículo, que exige que el mencionado informe técnico contenga, entre otros antecedentes concernientes a los estudios de capacidad vial y transporte, el Estudio Estratégico en comento.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.511/10	26/04/10 Pág. 427

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
PDUC	c) Respecto del plano de usos de suelo, debe aclararse la situación del área de resguardo de infraestructura energética establecida en el artículo 8.4.3., letra a., Oleoductos, Gasoductos y Poliductos, del PRMS, que corresponde a la zona del proyecto. A lo anterior, cabe añadir que no se grafican en el plano de zonificación del PDUC la totalidad de las áreas bajo protección y/o restricción, v. gr., el área de oleoducto, gasoductos y poliductos, y de riesgo por afloramiento potencial de napa freática.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.512/10	26/04/10 Pág. 429
PDUC	d) Se contempla, en el referido plano de usos de suelo, la categoría "Según art. 8.3.2.4. PRMS", lo que debe corregirse, toda vez que los correspondientes usos deben establecerse en el instrumento que se examina de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.1.24. de la OGUC, a lo que es dable agregar que el plano de usos de suelo que se aprueba comprende un predio que, según se advierte del plano de zonificación y etapamiento del proyecto, no pertenece a este último, y al que, por ende, no le resultan aplicables las disposiciones del citado artículo del PRMS.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.512/10	26/04/10 Pág. 429
PDUC	h) El plano de zonificación y etapamiento del proyecto que se acompaña es de agosto de 2009, en circunstancias que el informe técnico definitivo de la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo es de diciembre de 2007, sin que, por lo demás, conste que esta última repartición haya ratificado su primitivo informe.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.512/10	26/04/10 Pág. 429
PDUC	Además, se grafica un equipamiento de área verde adyacente al río Mapocho, fuera de los límites del proyecto, respecto del cual cabe señalar, por una parte, que el tipo de uso Equipamiento, definido en el artículo 2.1.27. de la OGUC es distinto del tipo de uso Área Verde, regulado por el artículo 2.1.31. de la misma, y por otra, que no consta en la Memoria Explicativa, el fundamento para definir el nivel intercomunal de esa área verde.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.512/10	26/04/10 Pág. 429



Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
PDUJ	j) El Estudio Estratégico de Impacto sobre el Sistema de Transporte e Infraestructura –objetado, en el citado dictamen N° 16.026, de 2009, por no estar concluido– se adjunta en iguales condiciones, situación que, por ende, debe nuevamente ser observada. Cabe precisar que el fundamento sostenido en esta oportunidad por la autoridad administrativa para no adjuntar el estudio concluido, en el sentido que el reglamento elaborado por las competentes secretarías regionales ministeriales –respecto del cual, por lo demás, no consta su formalización a través del correspondiente acto administrativo– permite que la de Vivienda y Urbanismo emita su informe técnico definitivo una vez aprobada la Etapa II del estudio, no resulta atendible, tanto porque tal reglamentación está prevista en el citado artículo 8.3.2.4. del PRMS, sólo para aprobar la metodología para elaborar el Estudio, como porque no puede contravenir lo dispuesto sobre la materia en el mismo artículo, que exige que el mencionado informe técnico contenga, entre otros antecedentes concernientes a los estudios de capacidad vial y transporte, el Estudio Estratégico en comento.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.512/10	26/04/10 Pág. 429
PDUJ	c) Se contempla, en el plano de usos de suelo, la categoría “Según art. 8.3.2.4. PRMS”, lo que debe corregirse, toda vez que los correspondientes usos deben establecerse en el instrumento que se examina de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.1.24. de la OGUC, a lo que es dable agregar que el mismo plano comprende predios –que según lo consignado en el plano de zonificación, equipamientos y etapas, se ubican entre la porción 14, porción 15, porción 18 y porción 17 todos de la hijuela 2, Rol N° 2.908-10 y entre la porción 5, porción 4 y porción 3 de la hijuela 3, Rol N° 2.908-9–, que no pertenecen al proyecto de que se trata, no resultándoles aplicables, por ende, las disposiciones del citado artículo del PRMS.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.513/10	26/04/10 Pág. 431

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
PDUC	Además, se observan diferencias entre los trazados señalados en el plano de zonificación, equipamientos y etapas del PDUC y los definidos en los planos de la modificación que se tramita.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.513/10	26/04/10 Pág. 431
PDUC	e) El plano de zonificación, equipamientos y etapas del proyecto que se acompaña es de agosto de 2009, en circunstancias que el informe técnico definitivo de la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo es de diciembre de 2007, sin que, por lo demás, conste que esta última repartición haya ratificado su primitivo informe.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.513/10	26/04/10 Pág. 431
PDUC	f) Sobre el mismo plano aludido precedentemente, corresponde observar que difiere de los que se vienen aprobando, en tanto grafica un uso de suelo habitacional mixto con equipamiento mayor sobre la faja vial del Camino a Valparaíso, Ruta 68.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.513/10	26/04/10 Pág. 431

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
PDUC	g) El Estudio Estratégico de Impacto sobre el Sistema de Transporte e Infraestructura –objetado, en el citado dictamen N° 16.026, de 2009, por no estar concluido– se adjunta en iguales condiciones, situación que, por ende, debe nuevamente ser observada. Cabe precisar que el fundamento sostenido en esta oportunidad por la autoridad administrativa para no adjuntar el estudio concluido, en el sentido que el reglamento elaborado por las competentes secretarías regionales ministeriales –respecto del cual, por lo demás, no consta su formalización a través del correspondiente acto administrativo– permite que la de Vivienda y Urbanismo emita su informe técnico definitivo una vez aprobada la Etapa II del estudio, no resulta atendible, tanto porque tal reglamentación está prevista en el citado artículo 8.3.2.4. del PRMS, sólo para aprobar la metodología para elaborar el Estudio, como porque no puede contravenir lo dispuesto sobre la materia en el mismo artículo, que exige que el mencionado informe técnico contenga, entre otros antecedentes concernientes a los estudios de capacidad vial y transporte, el Estudio Estratégico en comento.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.513/10	26/04/10 Pág. 431
PDUC	h) Resulta menester que se adjunten los antecedentes relativos a la sociedad que, en los términos exigidos en la letra B, N° 6 del artículo 8.3.2.4. del PRMS, suscribe la carta compromiso relativa a la prestación del servicio sanitario, y se acompañe el oficio N° 885, de 2006, de la Superintendencia de Servicios Sanitarios, a que se alude en dicha carta.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.513/10	26/04/10 Pág. 431

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	Nº de Oficio	Fecha/Pág.
PDUC	2. En cuanto a la primera parte del nuevo artículo 4.9. que se agrega a la Ordenanza del PRMS –común a las tres resoluciones en estudio–, que subordina el otorgamiento de los correspondientes permisos de loteo, urbanización y/o edificación a las condiciones respectivas del informe técnico definitivo y las condiciones a que se refieren las letras B y C del artículo 8.3.2.4. del PRMS, cabe manifestar –considerando que las exigencias mencionadas se refieren a diversas certificaciones, emanadas de los organismos competentes– que debe indicarse expresamente en el aludido precepto que el Director de Obras deberá exigir tal documentación al titular del proyecto con el objeto de acreditar su cumplimiento.	Modificaciones Plan Regulador Metropolitano de Santiago	16.026/09	27/03/09 Pág. 413
PDUC	Acerca de la segunda parte del mismo artículo 4.9., que permite alterar las condiciones bajo las cuales se otorgan los permisos en cuestión, bastando para ello el respectivo informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, debe consignarse que no se advierte el sustento jurídico de dicha disposición, si se considera que las modificaciones de que se trata se aprueban en el contexto de lo preceptuado en el citado artículo 8.3.2.4., esto es, para la ejecución de los PDUC, bajo las condiciones y exigencias aprobadas por las distintas autoridades administrativas que intervienen en el procedimiento que regula esa disposición.	Modificaciones Plan Regulador Metropolitano de Santiago	16.026/09	27/03/09 Pág. 413

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
PDOC	2. Acerca del informe técnico definitivo N° 4.495, de 2007, expedido por la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo en relación al proyecto Urbanya –erróneamente citado en los vistos de la respectiva resolución–, esta Entidad de Control ha constatado que algunos de los documentos técnicos que respaldan dicho informe –los oficios del Servicio Nacional de Geología y Minería N°s. 1.056 y 1.271, ambos de 2006; el informe de la Dirección de Obras Hidráulicas de la Región Metropolitana N° 201, de 2007; el informe de la Dirección General de Aeronáutica Civil contenido en el oficio N° 04/A/2/4633/7659, de 2005, y el oficio Ord. N° 260, de 2006, del Secretario Regional Ministerial Metropolitano de Agricultura–, mencionados en el mismo, sólo se refieren al proyecto ENEA.	Modificaciones Plan Regulador Metropolitano de Santiago	16.026/09	27/03/09 Pág. 413
PDOC	Además, de acuerdo a los mismos documentos, el proyecto Urbanya presenta una superficie que excede el área de interés silvoagropecuario graficada por el PRMS para la zona respectiva, abarcando áreas de riesgo geofísico asociados a inundación recurrente y parques metropolitanos e intercomunales. Lo propio ocurre con los proyectos Enea y Ciudad Lo Aguirre, que se extienden sobre zonas de parque metropolitano.	Modificaciones Plan Regulador Metropolitano de Santiago	16.026/09	27/03/09 Pág. 413
PDOC	No se advierte, por otra parte, que se haya dado cumplimiento a la exigencia contemplada en el mismo artículo 8.3.2.4., concerniente al señalamiento, en los planos de cada proyecto, del deslinde de la propiedad.	Modificaciones Plan Regulador Metropolitano de Santiago	16.026/09	27/03/09 Pág. 413
PDOC	En diverso orden de ideas, es del caso anotar que el plano del proyecto Ciudad Lo Aguirre señala un área denominada "BIEN COMÚN" situada fuera del límite del proyecto, sin que se advierta su relación con éste; que el del proyecto ENEA grafica, también fuera de sus límites, una serie de áreas denominadas "Fases" con numeración correlativa, sin que se explique su relación con el proyecto en estudio, y que, tratándose también del último plano aludido, no se precisa la naturaleza de un espacio en blanco al interior del proyecto.	Modificaciones Plan Regulador Metropolitano de Santiago	16.026/09	27/03/09 Pág. 413

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
PDUC	4. De los planos adjuntos no aparece que el proyecto Ciudad Lo Aguirre corresponda a una superficie conformada por un solo paño, o paños contiguos, de acuerdo a las exigencias contenidas en el artículo 8.3.2.4. del PRMS.	Modificaciones Plan Regulador Metropolitano de Santiago	16.026/09	27/03/09 Pág. 413
PDUC	5. No se adjunta el Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano exigido en el N° 4.2. de la letra B del último artículo citado, y se observa que el denominado "Estudio Estratégico de Impacto sobre el Sistema de Transporte e Infraestructura", que se acompaña, no se encuentra concluido, ni se considera en el mismo un plan de inversiones que identifique las obras de desarrollo que mitiguen los impactos así como las expropiaciones necesarias para su construcción, de conformidad al N° 4.1. de la referida letra B.	Modificaciones Plan Regulador Metropolitano de Santiago	16.026/09	27/03/09 Pág. 413
PDUC	6. En cuanto al certificado de factibilidad de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, exigido en la letra B, N° 6, del artículo 8.3.2.4. del PRMS, cabe señalar que, en el caso del proyecto Ciudad Lo Aguirre, no se han adjuntado los antecedentes que demuestren la calidad de empresa concesionaria o de prestador de servicios sanitarios de la sociedad que firma la respectiva carta compromiso, o la concurrencia de los requisitos necesarios para cumplir con la constitución de un servicio particular, en los términos exigidos por esa disposición.	Modificaciones Plan Regulador Metropolitano de Santiago	16.026/09	27/03/09 Pág. 413
PDUC	2. En relación a los informes favorables emitidos en conformidad a lo preceptuado en la letra b) de la letra A, del citado artículo 8.3.2.4., esta Contraloría General entiende que los que se adjuntan, emanados de la Municipalidad de Pudahuel, revisten tal carácter, sin perjuicio de las obligaciones que, en relación con lo manifestado en tales informes, los titulares de los PDUC asumen con ese municipio respecto de los proyectos de que se trata. Lo mismo entiende respecto de los certificados de disposición de basuras extendidos por la Municipalidad de Pudahuel, en conformidad a la letra B, N° 7, del aludido artículo 8.3.2.4.	Modificaciones Plan Regulador Metropolitano de Santiago	16.026/09	27/03/09 Pág. 413

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Planos	1. No se han adjuntado los planos exigidos por los artículos 2.1.8., N° 3, y 2.1.9., inciso tercero, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC, que se aprueban en cada una de las resoluciones en examen, lo que impide, entre otros aspectos, determinar si las mismas modifican o mantienen, dentro de las áreas en que se ejecutarán cada uno de los PDUC, los riesgos establecidos para dichas zonas por el PRMS, como sucede, por ejemplo, con el riesgo de afloramiento potencial de aguas subterráneas a que se refiere la letra a.2) del artículo 8.2.1.1. del PRMS.	Modificaciones Plan Regulador Metropolitano de Santiago	16.026/09	27/03/09 Pág. 413
Planos	En otro orden de consideraciones, en lo que atañe a los planos que se adjuntan, éstos deberán ser firmados por el Intendente Metropolitano, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.9. de la OGUC, lo que no acontece en la especie.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	17.755/09	07/04/09 Pág. 417
Planos	Además, se omite indicar la escala del mencionado plano y no se advierte que se haya cumplido con lo dispuesto en artículo 2.1.4. de la OGUC, según el cual los planos que conformen un instrumento de planificación territorial deberán confeccionarse sobre base aerofotogramétrica o satelital, debidamente georreferenciada (aplica dictamen N° 3.307, de 2010). Asimismo, se omite graficar en el referido plano RM-PRM-00-1A/41A las zonas que delimitan algunos de los pozos que se mencionan en el cuadro del artículo 8.2.1.2. –Santa Laura, Chena / Ejército de Chile, Lepanto, Catemito, Pumacita, Antuco, Sectores Ovejería, Rinconada Lo Vial, Aeropuerto, Las Lilas, San Pablo y Génova– lo que impide determinar la extensión de la respectiva área de riesgo.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.206/10	23/04/10 Pág. 422
Planos	b) En los indicados planos se contempla una vialidad “PROPUESTA”, categoría que carece de sustento normativo.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.512/10	26/04/10 Pág. 429

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Planos	En seguida, del tenor de lo señalado en dicho inciso, de lo dispuesto en el N° 2 del mismo Artículo Primero, y de lo expresado en la Memoria Explicativa de la modificación de la especie, no se advierte específicamente cuáles son los planos que se actualizan y cuáles son los que se reemplazan.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	3.307/10	19/01/10 Pág. 433
Planos	Además, en el inciso segundo del artículo 1.1. de la Ordenanza del PRMS, que se aprueba, se dispone que algunos de los planos señalados en el inciso primero –referido a los que componen el instrumento de planificación territorial de que se trata–, con el transcurrir del tiempo desde su aprobación, “han sido modificados por los planos que se indican en el siguiente cuadro”, no obstante, en el aludido cuadro se mencionan planos que no se citan en dicho inciso primero (v. gr. el plano RM-PRM-93/T, NORMAS TRANSITORIAS). Por lo demás, no se señala, en cada caso, la respectiva resolución del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, que aprueba los mencionados planos.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	3.307/10	19/01/10 Pág. 433
Planos	c) Por último, corresponde observar que los planos contemplan trazados “alternativos”, categoría que carece de sustento normativo; que no se advierte que se haya cumplido con lo dispuesto en artículo 2.1.4. de la OGUC, según el cual los planos que conformen un instrumento de planificación territorial deberán confeccionarse sobre base aerofotogramétrica o satelital, debidamente georreferenciada; que el plano RM-PRM-08-1A1/80/99 corresponde a una imagen satelital; que algunos planos contienen divergencias con lo expresado en la Ordenanza respecto de la denominación de algunas vías, v. gr. la vía T39P Pudahuel Oriente en el plano se denomina T38P y, que se ha remitido la copia de los planos sin que conste que hayan sido firmados por el Intendente, el Secretario Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y el Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano de la misma Secretaría Regional Ministerial, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.9. de la OGUC.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	3.307/10	19/01/10 Pág. 433



Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Planos	10. Finalmente, se advierte que en el oficio N° 4.130, de 2009, del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana, dirigido al Intendente Metropolitano de Santiago, se hace presente que los planos correspondientes serán firmados por dicha SEREMI una vez que la modificación cuente con la aprobación del Consejo Regional y previo a la toma de razón, tramitación que en lo sucesivo deberá corregirse toda vez que altera el procedimiento previsto en el citado artículo 2.1.9. de la OGUC.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	3.307/10	19/01/10 Pág. 433
Planos	Por otra parte, no se encuentra graficado el "Parque de Río Maipo (Cuenca Río Maipo)" en la comuna de Pirque, que se consigna en el cuadro contenido en este artículo.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	34.426/10	24/06/10 Pág. 437
Planos	En diverso orden de consideraciones, es menester observar, respecto de la enumeración de planos que contempla el artículo 1.1., que deben efectuarse las correcciones necesarias para armonizar su contenido con la resolución N° 12, de 2010, de ese Gobierno Regional y que en el cuadro que se incluye en dicho artículo se identifican planos con los signos "*" y "***" sin que exista una nota explicativa de los mismos.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	34.426/10	24/06/10 Pág. 437
Planos	Acerca de los planos RM-PRM-09T/101 y RM-PRM-09-1A/101, que se adjuntan, debe observarse que no consta que hayan sido firmados por el Intendente, el Secretario Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y el Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano de la misma Secretaría Regional Ministerial, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.9. del decreto N° 47, de 1992, de la referida Secretaría de Estado, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y que se ha omitido completar sus viñetas, en lo relativo al acuerdo del respectivo Consejo Regional (aplica dictamen N° 14.589, de 2010). Además, debe consignarse que las copias que se adjuntan difieren entre sí, en particular, en lo relativo al trazado de la vía Pedro Riveros.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	4.916/11	26/01/11 Pág. 442

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Planos	2. Por otra parte, en lo que concierne al citado plano MPRMC-06, es menester objetar que omite indicar su escala y que no se advierte que se haya cumplido con lo dispuesto en el artículo 2.1.4. de la OGUC, según el cual los planos que conformen un instrumento de planificación territorial deberán confeccionarse sobre base aerofotogramétrica o satelital, debidamente georreferenciada (aplica dictámenes N°s. 3.307 y 21.206, ambos de 2010).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Concepción	55.556/11	02/09/11 Pág. 448
Planos	Además, en lo relativo a la singularización de las vías, se advierten discrepancias con lo graficado en los respectivos planos. Así, v. gr., los tramos de las vías T33N "Costanera Poniente del FFCC", T32N "José Miguel Infante", T16P "Ventisqueros", T3P "Río Viejo" y T36S "Juanita", no se encuentran graficados en el plano RM-PRM-08-100-V como "Vialidad PRMS ZUC"; y los tramos descritos para las vías T25N "Lo Marcoleta", T1 N "Camino Lo Echevers", T24N "Lo Cruzat", T23N "O'Higgins", T27N "General San Martín", T2N "San Luis", T7P "Callejón de los Perros", T10P "Costanera Norte Zanjón de la Aguada", T13P "5 Poniente/El Bosque", T13P "Costanera Oriente Río Mapocho", T30P "El Descanso", T37P "Costanera Poniente Río Mapocho", T33S "San Francisco", T34S "John Kennedy", T35S "San Ricardo", T4SS "Paicaví-El Almendral", T17S "Camino El Mariscal/Domingo Tocornal", T3S "Portales Oriente", T15S "Camino La Vara", T16S "Costanera Norte Río Maipo" y T47P "Costanera Interior", no concuerdan con lo graficado en las láminas del referido plano.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Planos	Tratándose del cuadro "Vías Sector Norte: Comuna de Quilicura - Renca", contenido en dicho artículo transitorio, se omite señalar que algunas de las vías que comprende se encuentran también emplazadas en las comunas de Lampa y Pudahuel. Además, se observan discrepancias en los tramos que describen a las vías "Av. Las Industrias", "Industrial", "Colo Colo", "Santa Laura", "Av. Las Torres", "Miraflores" e "Infante Norte", con lo graficado en las láminas del Plano RM-PRM-08-100-V. Asimismo, no procede incluir al Parque del Estero dentro del perfil de la vía "Costanera Sur Estero Las Cruces".	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
Planos	En seguida, en relación con el cuadro "Vías Sector Poniente: Comuna de Pudahuel - Maipú", que también se contiene en el nuevo artículo 10 transitorio, es menester anotar que la Avenida Diego Portales, a que en él se alude, no aparece identificada en el plano respectivo.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
Planos	Asimismo, el tramo "5 Poniente-Av. Américo Vespucio", de la vía "El Descanso Sur", no coincide con lo graficado en el respectivo plano.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
Planos	Por último, en cuanto al cuadro "Vías Sector Sur: Comuna de San Bernardo (Cerro Chena)", del precepto transitorio en comento, es del caso observar que el respectivo plano –RM-PRM-08-100-V– se denomina de manera diversa; que un tramo de la vía "Aeropuerto" se emplaza en la comuna de Cerrillos, lo que se omite consignar, y que se observan discrepancias en los tramos que describen a las vías "Las Acacias", "Rinconada de Chena", "Camino Borde Cerro", "Aeropuerto" y "Vista Hermosa", con lo graficado en la lámina 3 de 4 del citado plano.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Planos	7.- El plano RM-PRM-08-100-ZUS Zonificación Usos de Suelo, grafica un "Área de Reconversión de uso de suelo" y una "Zona Restringida al Uso Habitacional Mixto", sin que se advierta la regulación de dichas áreas en la Ordenanza que se viene aprobando. Además, dispone un "Límite Urbanizable" –categoría que no está contemplada en el ordenamiento legal y reglamentario que regula la materia–, y presenta diferencias en la simbología de sus láminas.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
Planos	8.- En cuanto al plano RM-PRM-08-100-V, se observa en algunas vías proyectadas –cuya materialización se ha considerado como condición a cumplir por parte de los proyectos de construcción con factibilidad territorial dentro de las ZUC–, tales como las vías "Colo Colo", "Santa Laura", "Avenida Las Torres", "Miraflores", "Infante Norte", "Aeropuerto", "Vista Hermosa" y "Camino El Cerrillo", se prolongan fuera del territorio de dichas ZUC.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
PPDA	5. "Artículo 5.2.3.3. Parques Quebradas": Se ha estimado menester consignar, por una parte, que el artículo 65 del decreto N° 58, de 2003, a que alude este precepto, fue derogado por el decreto N° 66, de 2009, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia –que Revisa, Reformula y Actualiza Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana (PPDA)–, por lo que la remisión que se formula debe efectuarse al artículo pertinente de este último decreto, y, por otra, que la regulación que se efectúe respecto de las compensaciones de áreas verdes debe ser armónica con el indicado PPDA y con la ley N° 19.300, modificada por la N° 20.417, lo que no acontece en la especie.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	34.426/10	24/06/10 Pág. 437

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
PPDA	Es dable precisar en esta parte, que si bien en el punto 2.3 de dicha Memoria Explicativa se señala que la modificación que se examina deberá enmarcarse en lo dispuesto por el Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana (PPDA) –revisado, reformulado y actualizado por el decreto N° 66, de 2009, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia–, en particular en lo señalado en su artículo 117, este último precepto se refiere a la posibilidad de desafectar parte de áreas verdes no consolidadas, compensando tal desafectación parcial en las condiciones que el mismo indica, de modo que no resulta aplicable en la especie.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	4.916/11	26/01/11 Pág. 442
PPDA	Por otro lado, en lo que atañe a lo dispuesto en el N° 3 del referido artículo 2° –en el sentido de suprimir del cuadro contenido en el artículo 5.2.4.1. del PRMS, el equipamiento recreacional y deportivo "Deportivo Lo Campino"–, debe observarse que no se advierte la forma en que dicha modificación armoniza con lo dispuesto en la letra c) del punto 3 del citado artículo 117, y lo prescrito en punto 6, letra d), del artículo 130 del mismo PPDA, que señalan, respectivamente, que el Gobierno Regional Metropolitano deberá "Fomentar la creación, mantención y cuidado de las áreas verdes y el arbolado urbano, así como de las masas de vegetación que rodean la Cuenca de Santiago, en conjunto con los Programas de Forestación Urbana de la Corporación Nacional Forestal", y que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en conjunto con la respectiva Secretaría Regional Ministerial, continuará con la elaboración y materialización del plan de actualización de los Instrumentos de Planificación Territorial a que alude, con la finalidad, entre otras, de "Fomentar la materialización y mantención de nuevas áreas verdes en las comunas de la Región Metropolitana".	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	4.916/11	26/01/11 Pág. 442

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
PPDA	No obstante –y teniendo presente las circunstancias particulares de la modificación de que se trata, especialmente la relativa a la finalidad de generar soluciones habitacionales de carácter social– cumple señalar, atendido que el predio cuyo uso de suelo se modifica, denominado "Deportivo Lo Campino", corresponde a un área verde normada por el Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana (PPDA) –revisado, reformulado y actualizado por el decreto N° 66, de 2009, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia–, que la autoridad administrativa será responsable de cautelar que la compensación de superficies de áreas verdes a que se refiere su artículo 117, sea efectuada en los términos previstos por el PRMS, debiendo informar a esta Entidad de Fiscalización de las medidas que se adopten al efecto.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	49.301/11	04/08/11 Pág. 447
Procedimiento de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos	5. Sólo se ha remitido copia del plano que se aprueba, de modo que no consta que haya sido firmado por el Intendente, el Secretario Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y el Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano de la misma Secretaría Regional Ministerial, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.9. de la OGUC, y tampoco que se haya completado la viñeta del mismo, en lo relativo al acuerdo del respectivo Consejo Regional.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	14.589/10	18/03/10 Pág. 419
Procedimiento de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos	1. Acerca de la consulta a las comunas vecinas a que se refiere el artículo 2.1.9., N° 1, de la OGUC, cabe señalar que de los antecedentes adjuntos aparece que la misma se llevó a cabo con posterioridad a la dictación de las resoluciones que se devuelven, situación que, en lo sucesivo, deberá evitarse, adoptándose las medidas destinadas a que dicho trámite sea efectuado en la oportunidad que corresponde.	Modificaciones Plan Regulador Metropolitano de Santiago	16.026/09	27/03/09 Pág. 413

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos</b>	4. Finalmente, se considera oportuno señalar que de acuerdo a lo establecido en el inciso segundo del artículo 2.1.4. de la OGUC, los servicios responsables de la tramitación de los instrumentos de planificación territorial deben otorgar acceso expedito a los antecedentes que, al respecto, soliciten los particulares interesados en su revisión.	Modificaciones Plan Regulador Metropolitano de Santiago	16.026/09	27/03/09 Pág. 413
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos</b>	En diverso orden de consideraciones, cabe señalar que sólo se ha remitido copia del plano RM-PRM-00-1A/41A, que se aprueba, de modo que no consta que haya sido firmado por el Intendente, el Secretario Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y el Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano de la misma Secretaría Regional Ministerial, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.9. de la OGUC. Tampoco que se haya completado la viñeta del mismo, en lo relativo al acuerdo del respectivo Consejo Regional (aplica dictamen N° 14.589, de 2010).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.206/10	23/04/10 Pág. 422
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos</b>	Por otra parte, no consta que se haya dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.1.9. N° 1, de la OGUC, referido a la consulta a las Municipalidades cuyo territorio está comprendido o es vecino al del Plan.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.206/10	23/04/10 Pág. 422
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos</b>	Cabe agregar que se observan diferencias entre la Resolución Exenta N° 144, de 2005, de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región Metropolitana, que califica ambientalmente favorable, y el texto que se aprueba –v. gr. en los plazos que fija el nuevo inciso del artículo 5.2.3.5.; en el inciso primero del artículo 6.2.3.1. se agrega que la actividad de extracción de áridos “está excluida de las áreas urbanas”; en los plazos que fija el artículo 6.2.3.3. y en lo referente a la calificación ambiental–, circunstancia que, por lo demás, contradice lo señalado en el artículo 3° de la resolución de que se trata que se remite, en lo que interesa, al proyecto de modificación PRMS 41-A, calificado ambientalmente favorable mediante Resolución Exenta N° 144/2005, de la CONAMA RM.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.206/10	23/04/10 Pág. 422

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Procedimiento de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos	a) Se adjuntan, en lugar de los planos originales, las copias de los planos RM-PRM-06-1A/PDUC1 y RM-PRM-06-1A1/PDUC1, sin que conste que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.1.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), éstos hayan sido firmados por el Intendente Metropolitano, el Secretario Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana y por el Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la misma Secretaría Regional Ministerial.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.511/10	26/04/10 Pág. 427
Procedimiento de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos	a) Se adjuntan, en lugar de los planos originales, las copias de los planos RM-PRM-06-1A/PDUC2 y RM-PRM-06-1A1/PDUC2, sin que conste que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.1.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), éstos hayan sido firmados por el Intendente Metropolitano, el Secretario Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana y por el Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la misma Secretaría Regional Ministerial.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.512/10	26/04/10 Pág. 429
Procedimiento de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos	a) Se adjuntan, en lugar de los planos originales, las copias de los planos RM-PRM-06-1A/PDUC3 y RM-PRM-06-1A1/PDUC3, sin que conste que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.1.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), éstos hayan sido firmados por el Intendente Metropolitano, el Secretario Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana y por el Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la misma Secretaría Regional Ministerial.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.513/10	26/04/10 Pág. 431
Procedimiento de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos	3. En el inciso primero del Artículo Primero, se señala que se efectúan "leves modificaciones" en el texto de los artículos que se indican, calificación que no corresponde que sea efectuada en el instrumento que se analiza.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	3.307/10	19/01/10 Pág. 433



Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos</b>	c) Por último, corresponde observar que los planos contemplan trazados "alternativos", categoría que carece de sustento normativo; que no se advierte que se haya cumplido con lo dispuesto en artículo 2.1.4. de la OGUC, según el cual los planos que conformen un instrumento de planificación territorial deberán confeccionarse sobre base aerofotogramétrica o satelital, debidamente georreferenciada; que el plano RM-PRM-08-1A1/80/99 corresponde a una imagen satelital; que algunos planos contienen divergencias con lo expresado en la Ordenanza respecto de la denominación de algunas vías, v. gr. la vía T39P Pudahuel Oriente en el plano se denomina T38P, y que se ha remitido la copia de los planos sin que conste que hayan sido firmados por el Intendente, el Secretario Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y el Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano de la misma Secretaría Regional Ministerial, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.9. de la OGUC.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	3.307/10	19/01/10 Pág. 433
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos</b>	A continuación, cabe reparar, por un lado, que en los planos que se aprueban se omite completar la viñeta, en lo que concierne al acuerdo del Consejo Regional y, por otro, que al modificarse las normas del Capítulo 5.2. Sistema Metropolitano de Áreas Verdes, "entre el artículo 5.2.1. y el artículo 5.2.3.5.", quedaron excluidas de ese Sistema las Áreas Verdes Complementarias, reguladas en los actuales artículos 5.2.4., 5.2.4.1., 5.2.4.2., 5.2.4.3. y 5.2.4.4., sin que se advierta la razón por la cual siguen formando parte del referido Capítulo. Tampoco queda claro, atendida la naturaleza de la materia que regula, si el mencionado artículo 5.2.3.5. debe entenderse derogado por esta modificación.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	34.426/10	24/06/10 Pág. 437

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Procedimiento de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos	Acerca de los planos RM-PRM-09T/101 y RM-PRM-09-1A/101, que se adjuntan, debe observarse que no consta que hayan sido firmados por el Intendente, el Secretario Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y el Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano de la misma Secretaría Regional Ministerial, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.9. del decreto N° 47, de 1992, de la referida Secretaría de Estado, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y que se ha omitido completar sus viñetas, en lo relativo al acuerdo del respectivo Consejo Regional (aplica dictamen N° 14.589, de 2010). Además, debe consignarse que las copias que se adjuntan difieren entre sí, en particular, en lo relativo al trazado de la vía Pedro Riveros.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	4.916/11	26/01/11 Pág. 442
Procedimiento de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos	3. En seguida, sobre la consulta exigida en el N° 1 del artículo 2.1.9. de la OGUC, cabe señalar que no se incluyen los antecedentes referidos a la misma, toda vez que se acompañan algunas de las respuestas de los municipios –sin adjuntar el informe del asesor urbanista– y no se precisa si los restantes evacuaron o no el respectivo informe.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Concepción	55.556/11	02/09/11 Pág. 448
Procedimiento de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos	4. En diverso orden de ideas, cumple con advertir que la resolución aprobatoria del plan se encuentra remitida en dos versiones originales, de modo que deben adoptarse las medidas correspondientes y cotejar, esa Contraloría Regional, que los textos coincidan exactamente (aplica dictámenes N°s. 56.188 y 33.853, ambos de 2010), sin perjuicio de que las resoluciones deben emitirse en un único documento original.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Concepción	55.556/11	02/09/11 Pág. 448

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos</b>	9.- No consta que los planos que se vienen aprobando hubieren sido firmados por el Intendente, el Secretario Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y el Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la misma Secretaría Regional Ministerial, conforme previene el artículo 2.1.9. de la OGUC, ni tampoco que se hayan completado sus viñetas en lo relativo al acuerdo del respectivo Consejo Regional.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos</b>	11.- No consta que se hubiere efectuado la consulta a todas las Municipalidades cuyo territorio es vecino al regulado por el presente instrumento, según dispone el artículo 2.1.9., N° 1, de la OGUC.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos</b>	12.- Luego, en cuanto al procedimiento de evaluación ambiental, es menester considerar que el primer proyecto referente a la modificación del PRMS, que se examina –que contaba con calificación ambientalmente favorable, otorgada por medio de la resolución exenta N° 180, de 2010, de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región Metropolitana, y que fue rechazado por el Consejo Regional–, fue objeto de modificaciones por parte de la SEREMI, que incidieron en diversos aspectos, a los que se alude en el informe adjunto al oficio N° 5.703, de 2010, por el cual dicha repartición consulta al Director del Servicio de Evaluación Ambiental, Región Metropolitana de Santiago, sobre la pertinencia de reingresar ese proyecto modificado a calificación ambiental.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos</b>	En ese contexto, se advierte que tal informe no incluyó la totalidad de los cambios efectuados por la indicada SE-REMI –v. gr., en el N° 4.5 de la Memoria Explicativa, bajo el epígrafe "Sistemas Ambientales: Cinturones y Cuñas" se indica que "la superficie de áreas verdes que agrega el PRMS sería de 2.577 hectáreas", cifra que difiere de lo indicado en el número 3.2 de la resolución exenta N° 180, del 2010, en el que se "propone reservar 2.731,7 hectáreas para parques y áreas verdes" – sin que, por ende, conste que la referida autoridad ambiental hubiere considerado todos los antecedentes al concluir, en su oficio N° 540, de 2010, que no debía ingresar nuevamente al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
<b>Procedimiento de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos</b>	"De lo señalado, aparece patente que la referida modificación no obtuvo para su aprobación el quórum que exige la ley –mayoría absoluta de los consejeros asistentes– que en este caso requería de, a lo menos, catorce votos a favor. Lo anterior lleva a concluir, en armonía con la jurisprudencia administrativa de la Contraloría General, contenida, entre otros, en el dictamen N° 56.087, de 2003, que el Consejo no emitió un pronunciamiento sobre la modificación de que se trata, pues dicho órgano colegiado, que actúa a través de acuerdos de mayoría, manifiesta su voluntad en esos términos, de manera que si ello no sucede así, significa que no ha expresado tal parecer. En estas condiciones, encontrándose vigente el plazo de noventa días que el artículo 36, inciso cuarto, de la ley N° 19.175, otorga a ese organismo para emitir su pronunciamiento, decidió someter nuevamente a la aprobación del mismo, la modificación indicada, la que fue rechazada por catorce votos contra doce, de los consejeros asistentes a la sesión".	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	6.475/11	02/02/11 Pág. 457

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Publicidad</b>	A ello, cabe añadir que al prohibir la publicidad de cualquier tipo, se aparta de lo normado sobre la materia en el 2.7.10. de la OGUC que, por lo demás, dispone, en lo que interesa, que se prohíbe ubicar "soportes de carteles publicitarios" en Parques Intercomunales existentes o declarados de utilidad pública.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	34.426/10	24/06/10 Pág. 437
<b>Usos de suelo</b>	Adicionalmente, en las normas que regulan el aludido "Sector Aeropuerto Arturo Merino Benítez AAMB", al disponerse que en este sector no se permitirá el destino de vivienda, salvo –en lo que interesa– cuando se dé cumplimiento al artículo 2.1.25. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), corresponde hacer referencia al inciso final de dicho precepto, que es el que prescribe que en los predios ubicados en zonas en que no esté permitido el uso de suelo residencial, se podrán localizar las viviendas necesarias para complementar la actividad permitida, y que en estos casos, la superficie construida total de las viviendas no podrá superar el 5% de la superficie total del predio.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	14.589/10	18/03/10 Pág. 419
<b>Usos de suelo</b>	Por último, y no obstante lo expresado en los párrafos que anteceden, debe observarse, adicionalmente, que no se advierte sustento normativo para establecer usos de suelo en función de los niveles de ruido que puedan existir en una zona.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	14.589/10	18/03/10 Pág. 419
<b>Usos de suelo</b>	Además, acerca de la expresión "actividades productivas calificadas como inofensivas que sean complementarias a las actuales actividades agrícolas, forestales o ganaderas existentes", empleada al regular los usos permitidos en tales ZUC, debe anotarse, por un lado, que ella implica una regulación en función de un factor incierto –dado por las actividades "existentes"– y, por otro, que, en todo caso, carece de la adecuada precisión (artículo 3.3.7., inciso segundo, párrafo primero).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Vías	3. En diverso orden de consideraciones, corresponde observar que en el plano RM-PRM-05/1A/86, que se adjunta, se grafican vías –v. gr. C9P y C14P– que se emplazan en el área rural, lo que acorde con lo consignado en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y en el artículo 2.1.7. N° 3, de la OGUC, excede la competencia del plan regulador intercomunal (aplica dictamen N° 3.307, de 2010).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	14.589/10	18/03/10 Pág. 419
Vías	3. No corresponde incorporar en los cuadros de vialidad a que aluden las resoluciones en estudio, trazados que exceden la superficie de cada PDUC, extendiéndose sobre el área rural. Ello, considerando que los mismos no constituyen un sistema vial consolidado.	Modificaciones Plan Regulador Metropolitano de Santiago	16.026/09	27/03/09 Pág. 413
Vías	En efecto, respecto de la vialidad, corresponde observar que se dispone, en el artículo N° 1 de la resolución que se examina, el desplazamiento en sentido poniente del trazado de la vía colectora C14P Pudahuel Poniente, emplazada en el área rural, lo que considerando lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, modificado por la ley N° 19.939, se encuentra fuera del ámbito de competencia de este instrumento de planificación territorial.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	17.755/09	07/04/09 Pág. 417
Vías	e) No se incorpora a la modificación que se examina la descripción de las vías Camino El Noviciado T1P, Pudahuel Poniente C14P y Lo Aguirre Norte II T46P, que se contemplan en el plano de vialidad, siendo menester precisar que, en todo caso, tratándose de la citada vía Pudahuel Poniente C14P, y en tanto colectora, ello debe acontecer del modo previsto en el referido inciso segundo del artículo 2.1.3. de la OGUC. Además, se observan diferencias entre los trazados señalados en el plano del PDUC aprobado, y los definidos en los planos de la modificación que se tramita.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.511/10	26/04/10 Pág. 427

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Vías	e) En el plano de vialidad se grafica un nuevo trazado de la vía C3P y se suprime la vía C14P, ambas colectoras, sin que ello se efectúe de acuerdo a lo prescrito en el citado inciso segundo del artículo 2.1.3. de la OGUC. Además, se observa una discordancia con los tramos definidos en el respectivo cuadro de vialidad, en el tramo al norte de la vía T25P.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.512/10	26/04/10 Pág. 429
Vías	f) En los respectivos cuadros de vialidad, se describe el tramo de las vías T24P y T21P fuera del polígono objeto de las modificaciones que se examinan.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.512/10	26/04/10 Pág. 429
Vías	i) El parque adyacente a la ruta 68, se grafica en el plano de zonificación como un área verde, en circunstancias que en el plano de vialidad que se aprueba se considera como faja vial de la misma ruta, con un distanciamiento de 200 metros entre líneas oficiales, dentro del área de expansión urbana, afectación, esta última, que debe reflejarse en el cuadro de cumplimiento de normas del plano de zonificación aludido.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.512/10	26/04/10 Pág. 429
Vías	d) Por otra parte, y sin perjuicio de lo señalado precedentemente, se advierte que se grafican en el plano de vialidad de la resolución en estudio las vías Troncales Lo Aguirre Sur T45P, Lo Aguirre Norte I T43P y Lo Aguirre Norte II T46P, sin que conste que las mismas cumplen con lo prescrito en el artículo 2.3.2. N° 2 letra a) de la OGUC, según el cual el rol principal de la vía troncal es establecer la conexión entre las diferentes zonas urbanas de una intercomuna.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.513/10	26/04/10 Pág. 431

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Vías	2. En la nueva tabla del artículo 7.1.1.5. se establecen vías que se emplazan en el área rural, lo que acorde con lo consignado en el citado artículo 59, y en el artículo 2.1.7. N° 3 de la OGUC, se encuentra fuera del ámbito de competencia del instrumento de planificación territorial que se modifica. Lo propio debe observarse respecto de lo prescrito en el nuevo artículo 7.1.1.7., que dispone que "En conformidad a lo establecido en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, todas las vías planificadas que conformen la red vial metropolitana definida en el presente instrumento de planificación territorial intercomunal y que se encuentren fuera del límite urbano o de extensión urbana tendrán el carácter de referenciales, tanto en su ancho como en su trazado", sin desmedro de lo cual, cabe agregar, que carece de sustento normativo la tipología de vías "referenciales", a que alude dicho artículo.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	3.307/10	19/01/10 Pág. 433
Vías	a) En el área rural se grafican tramos de caminos públicos como vías expresas, lo que excede la competencia de los planes reguladores intercomunales, a la luz de lo dispuesto en el artículo 2.1.7. N° 2 letra b) y N° 3 de la OGUC –v. gr. las vías E26N Avda. La Laguna, E22N en su tramo rural del camino La Dormida, E30P Arco Metropolitano Nor Poniente, E31P Lo Aguirre Norte II, E32P Lo Aguirre Norte I, E 33 P Lo Aguirre Sur, E17P Camino Poniente, esta última, además, con tramos ubicados fuera del área graficada en los planos.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	3.307/10	19/01/10 Pág. 433
Vías	4. En relación a los nuevos artículos 7.1.1.1. y 7.1.1.2., no se advierte sustento normativo para distinguir entre un Sistema Vial Expreso –referido a vías expresas– y un Sistema Vial Intercomunal –referido a las vías troncales–, toda vez que ambas categorías de vías se encuentran dentro del ámbito de competencia que, en el área urbana, corresponde al plan regulador intercomunal, según lo prescrito en el artículo 2.1.7. N° 2, letra b), de la OGUC.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	3.307/10	19/01/10 Pág. 433



Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Vías	5. Sin desmedro de lo expuesto hasta esta parte, en el citado artículo 7.1.1.1. no procede establecer que el Sistema Vial Expreso está conformado por la red de vías cuyas características físicas y operativas "deberán corresponder o asimilarse a las vías expresas", atendido que la asimilación se produce en virtud de la categorización que establece la modificación en comento, dado lo prescrito en el inciso segundo del artículo 2.3.1. de la OGUC, según el cual el instrumento de planificación puede asimilar las vías, aun cuando éstas no cumplan los anchos mínimos o las características allí establecidos. Lo propio cabe observar respecto de lo dispuesto en el citado artículo 7.1.1.2., en lo que concierne al Sistema Vial Intercomunal.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	3.307/10	19/01/10 Pág. 433
Vías	6. En la letra e) del N° 1 del Artículo Primero de la resolución que se examina, se reemplazan los cuadros 1 y 2 del artículo 7.1.1.4., por los nuevos cuadros denominados con los N°s. 10 y 11, en circunstancias de que si bien la resolución N° 76, de 2006, del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, incorporó un nuevo artículo 7.1.1.4. "Relaciones Viales Intercomunales" que considera cuadros N°s. 1 y 2, posteriormente, la resolución N° 46, de 2007, del mismo servicio, agregó un nuevo artículo 7.1.1.4. "Relaciones Viales", que contempla el "Cuadro 10. Relaciones Viales en la Comuna de Colina", por lo que resulta menester precisar en qué situación se encuentra este último artículo que, por lo demás, regula una materia que en la modificación en análisis se contempla en el artículo 7.1.1.5., que consulta una tabla denominada "Relaciones Viales de la Comuna de Colina".	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	3.307/10	19/01/10 Pág. 433

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Vías	Sin perjuicio de lo anterior, se observa que en algunas de las vías contenidas en los cuadros 10 y 11, que se incorporan, se omite indicar el distanciamiento entre líneas oficiales, lo que infringe lo consignado en el inciso primero del artículo 2.3.1. de la OGUC, que prescribe que la red vial pública será definida en los instrumentos de planificación territorial correspondientes, fijando el trazado de las vías y su ancho, medido entre líneas oficiales, lo que se graficará en el plano respectivo. Ello, sin desmedro de que si tales vías se sitúan en el área rural, debe estarse a la observación formulada en el N° 2 del presente oficio.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	3.307/10	19/01/10 Pág. 433
Vías	a) En el área rural se grafican tramos de caminos públicos como vías expresas, lo que excede la competencia de los planes reguladores intercomunales, a la luz de lo dispuesto en el artículo 2.1.7. N° 2 letra b) y N° 3 de la OGUC –v. gr. las vías E26N Avda. La Laguna, E22N en su tramo rural del camino La Dormida, E30P Arco Metropolitano Nor Poniente, E31P Lo Aguirre Norte II, E32P Lo Aguirre Norte I, E 33 P Lo Aguirre Sur, E17P Camino Poniente, esta última, además, con tramos ubicados fuera del área graficada en los planos.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	3.307/10	19/01/10 Pág. 433

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Vías	b) Se advierten variaciones en el trazado y ancho de algunas vías —v. gr. en la vía troncal T11N que pasó a ser la vía expresa E15N, se eliminó el tramo entre la vía E23N Santa Filomena y la vía E190 Paseo Pie Andino, variando en la Ordenanza del PRMS, sus perfiles transversales de 60 a 40 m y de 80 a 112,5/132,5 metros, lo que no se refleja en los respectivos planos; la vía C16N se cambió a T36N, modificándose sus perfiles transversales en algunos de sus tramos—, que no se encuentran debidamente fundados en la Memoria Explicativa que se adjunta —la cual se limita a señalar que se propone ajustar algunos anchos mínimos entre líneas oficiales que se han debido actualizar por proyectos concretos del Transantiago—, circunstancia que infringe lo prescrito en el artículo 2.1.8. N° 1 de la OGUC, que precisa que dicho documento deberá contener los aspectos conceptuales y técnicos que justifiquen las decisiones de planificación adoptadas en relación con los elementos estructurantes territoriales y funcionales de la intercomuna, incluyendo los estudios y antecedentes técnicos que sirvieron de base a la formulación del diagnóstico. Es dable añadir, en todo caso, que dado que algunos de los planos no grafican la situación vigente, no ha sido posible determinar con certeza las respectivas variaciones en el trazado y ancho de la vialidad.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	3.307/10	19/01/10 Pág. 433
Vías	Luego, en lo relativo a la condición de "Contar con la vialidad materializada o garantizada que sirva al terreno, incluyendo las conexiones con la vialidad existente", no se definen las modalidades bajo las cuales se regularan dichas garantías para asegurar la ejecución de esta condición (4.10, N° 3).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Vías	4.- Se advierten discrepancias entre las vías singularizadas en el cuadro que se agrega al artículo 7.1.1.1., denominado "Cuadro 5 Vialidad Expresa en Zonas Urbanizables Condicionadas, comunas de Quilicura, Renca, Pudahuel, Maipú y San Bernardo" y las graficadas en los respectivos planos. Así, v. gr., los tramos descritos para las vías E14P "El Retiro", E5P "Camino Valparaíso/Ruta 68", E33P "Lo Aguirre Sur", E4S "Camino Lonquén", E13S "Camino Internacional" y E13S "Acceso Sur", no concuerdan con lo graficado en las láminas del plano RM-PRM-08-1 aa-v; las vías E19S "Ruta 78 Autopista del Sol" y E1 S "Carretera Panamericana/Ruta 5/ Av. Gral. Velásquez", no obstante estar graficadas en el respectivo plano, no se incluyen en el cuadro; la vía E8N, denominada "Camino a Lampa", aparece individualizada en el plano como "Camino Lampa a Camino Lo Boza", y la vía E14P "El Retiro" se encuentra individualizada con el código E14N.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
Vías	Es del caso hacer presente, además, que no se indica en qué parte del artículo 7.1.1.1. de la Ordenanza del PRMS se agrega el mencionado cuadro de vialidad, y que no se ajusta a la numeración correlativa de los restantes cuadros de vialidad contenidos en los siguientes artículos de la Ordenanza del PRMS.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
Vías	5.- Respecto del "Cuadro 10 Vialidad Troncal en Zonas Urbanizables Condicionadas, comunas de Quilicura, Renca, Cerro Navia, Pudahuel, Maipú, San Bernardo, La Pintana y Puente Alto", que se agrega al artículo 7.1.1.2., corresponde hacer extensivas las observaciones formuladas en el párrafo que antecede.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Vías	Por otra parte, corresponde observar que algunas de las vías a que alude comprenden terrenos anteriormente gravados con declaratorias de utilidad pública, que caducaron de pleno derecho, según lo dispuesto en el artículo transitorio de la ley N° 19.939, lo que resulta improcedente atendido lo dispuesto en el citado artículo 59, inciso sexto, de la LGUC. Tal es el caso, v. gr., de las vías T13P "5 Poniente/El Bosque", T13P "Costanera Oriente Río Mapocho", T10P "Costanera Norte Zanjón de la Aguada", T32P "Camino La Farfana", T38P "Pudahuel Poniente" y T33N "Costanera Poniente del Ferrocarril".	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
Vías	Además, en lo relativo a la singularización de las vías, se advierten discrepancias con lo graficado en los respectivos planos. Así, v. gr., los tramos de las vías T33N "Costanera Poniente del FFCC", T32N "José Miguel Infante", T16P "Ventisqueros", T3P "Río Viejo" y T36S "Juanita", no se encuentran graficados en el plano RM-PRM-08-100-V como "Vialidad PRMS ZUC"; y los tramos descritos para las vías T25N "Lo Marcoleta", T1 N "Camino Lo Echevers", T24N "Lo Cruzat", T23N "O'Higgins", T27N "General San Martín", T2N "San Luis", T7P "Callejón de los Perros", T10P "Costanera Norte Zanjón de la Aguada", T13P "5 Poniente/El Bosque", T13P "Costanera Oriente Río Mapocho", T30P "El Descanso", T37P "Costanera Poniente Río Mapocho", T33S "San Francisco", T34S "John Kennedy", T35S "San Ricardo", T45S "Paicaví-El Almendral", T17S "Camino El Mariscal/Domingo Tocornal", T3S "Portales Oriente", T15S "Camino La Vara", T16S "Costanera Norte Río Maipo" y T47P "Costanera Interior", no concuerdan con lo graficado en las láminas del referido plano.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Vías	Finalmente, resulta improcedente que la vía T22N "Costanera Norte Estero Las Cruces" considere dentro de su perfil al "Parque del Estero", y que dentro del ancho entre líneas oficiales de la vía T33N "Costanera Poniente del FFCC" se considere la "línea del ferrocarril", siendo del caso añadir, respecto de esta última vía, que no se señala que se encuentra emplazada también en la comuna de Lampa, de acuerdo con los tramos que se describen en el cuadro.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
Vías	6.- Los cuadros de vialidad que contiene el nuevo artículo 10 transitorio que se establece, no indican las categorías de las vías a que se refieren, ni se consigna si son existentes, proyectadas o incluyen ensanches, a lo que es dable agregar que tampoco se indica la unidad de medida del ancho entre líneas oficiales que se señala para cada vía.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
Vías	Tratándose del cuadro "Vías Sector Norte: Comuna de Quilicura-Renca", contenido en dicho artículo transitorio, se omite señalar que algunas de las vías que comprende se encuentran también emplazadas en las comunas de Lampa y Pudahuel. Además, se observan discrepancias en los tramos que describen a las vías "Av. Las Industrias", "Industrial", "Colo Colo", "Santa Laura", "Av. Las Torres", "Miraflores" e "Infante Norte", con lo graficado en las láminas del Plano RM-PRM-08-100-V. Asimismo, no procede incluir al Parque del Estero dentro del perfil de la vía "Costanera Sur Estero Las Cruces".	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
Vivienda social	En la misma letra B, la prohibición de desarrollar conjuntos de viviendas sociales para campesinos en el sector I.S.A.M.-1., vulnera lo dispuesto en el inciso primero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante, LGUC, precepto según el cual fuera de los límites urbanos pueden construirse conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, y en los términos que indica.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	17.755/09	07/04/09 Pág. 417

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
Vivienda social	f) Según se señala en el oficio Ord. N° 5.020, de 2009, de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, y de los antecedentes de la resolución en examen, el conjunto habitacional denominado "Campo Alegre", incluido dentro del proyecto URBANYA, se ejecutó acogiendo al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, adelantando de esta manera el requisito de cumplimiento de vivienda social imputable al proyecto, posibilidad que, sin embargo, no se encuentra prevista en el artículo 8.3.2.4. del PRMS, de modo que no procede que dicho conjunto habitacional sea considerado para dicho efecto.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	21.511/10	26/04/10 Pág. 427
Vivienda social	Respecto de la condición relativa a "Contar con al menos un 8% del terreno destinado a uso residencial para vivienda social, la que no podrá ser compensada fuera de la superficie antes indicada", no se aprecia la forma de cumplimiento de la misma, habida consideración que tal destinación sólo puede verificarse en la medida que exista un proyecto de edificación de ese tipo de viviendas que, en la especie, no se exige. Tampoco se advierte si el cálculo de la densidad bruta máxima de los proyectos que se ejecuten en las ZUC considera o no a las referidas viviendas sociales (artículo 4.10, N° 5).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
Zonas urbanizables condicionadas	Corresponde manifestar que el análisis relativo al establecimiento y regulación de las denominadas "Zonas Urbanizables Condicionadas (ZUC)", emplazadas dentro del límite de extensión urbana y que permiten, cumpliéndose determinadas condiciones asociadas a los proyectos que en ellas se ejecuten, aumentar la densidad bruta máxima y el coeficiente de constructibilidad, se ha efectuado, en esta oportunidad, teniendo en consideración las regulaciones contenidas en el instrumento actualmente vigente.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Zonas urbanizables condicionadas</b>	Además, acerca de la expresión "actividades productivas calificadas como inofensivas que sean complementarias a las actuales actividades agrícolas, forestales o ganaderas existentes", empleada al regular los usos permitidos en tales ZUC, debe anotarse, por un lado, que ella implica una regulación en función de un factor incierto –dado por las actividades "existentes"– y, por otro, que, en todo caso, carece de la adecuada precisión (artículo 3.3.7., inciso segundo, párrafo primero).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
<b>Zonas urbanizables condicionadas</b>	Por otra parte, sobre el establecimiento de condiciones que dan lugar a la aplicación de normas urbanísticas especiales de densidad bruta máxima y coeficiente de constructibilidad para los proyectos que las satisfagan, cabe consignar, también sin perjuicio de lo sostenido en el párrafo primero de este número, que no corresponde referirse al "destino señalado", para aludir a tales condiciones (artículo 4.10.).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
<b>Zonas urbanizables condicionadas</b>	Luego, en lo relativo a la condición de "Contar con la vialidad materializada o garantizada que sirva al terreno, incluyendo las conexiones con la vialidad existente", no se definen las modalidades bajo las cuales se regularan dichas garantías para asegurar la ejecución de esta condición (4.10., N° 3).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
<b>Zonas urbanizables condicionadas</b>	Respecto de la condición relativa a "Contar con al menos un 8% del terreno destinado a uso residencial para vivienda social, la que no podrá ser compensada fuera de la superficie antes indicada", no se aprecia la forma de cumplimiento de la misma, habida consideración que tal destinación sólo puede verificarse en la medida que exista un proyecto de edificación de ese tipo de viviendas que, en la especie, no se exige. Tampoco se advierte si el cálculo de la densidad bruta máxima de los proyectos que se ejecuten en las ZUC considera o no a las referidas viviendas sociales (artículo 4.10., N° 5).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450



Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Zonas urbanizables condicionadas</b>	En lo que concierne, luego, a la emisión, por parte de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo (SEREMI), de un informe de "factibilidad territorial" que dé cuenta del cumplimiento de dichas condiciones, se omite fijar la oportunidad en que dicha labor debe efectuarse. (Art .4.10., inciso cuarto)	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
<b>Zonas urbanizables condicionadas</b>	A su turno, en cuanto a los contenidos de dicho informe, no se define el alcance de la expresión "superficie total del sector", que se emplea al tratar el componente asociado a la "Factibilidad de conectividad" (artículo 4.10., inciso quinto, párrafo quinto).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
<b>Zonas urbanizables condicionadas</b>	En relación al componente "Factibilidad de supresión de riesgos" del mismo informe, es del caso manifestar que la exigencia a que hace alusión, en orden a que "el interesado deberá precisar las áreas directamente afectadas así como sus áreas de influencia, en concordancia con las características propias del riesgo y la magnitud del proyecto", carece de sustento normativo y se aparta de lo dispuesto en el artículo 2.1.17. de la OGUC (artículo 4.10., inciso quinto, párrafo noveno).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
<b>Zonas urbanizables condicionadas</b>	A lo anterior, es dable añadir que, tratándose de la condición consistente en "Contar proporcionalmente con las áreas verdes materializadas o garantizadas, incluyendo su mantención por un plazo mínimo de 5 años", no se establece el mecanismo mediante el cual debe determinarse dicha proporción, como tampoco se pormenorizan los contenidos del "Convenio de Mantención de Áreas Verdes" y del "Plan de Manejo y Mantención de las áreas verdes asociadas", a que se alude en su regulación, ni la forma de garantizar su ejecución mediante la determinación de los instrumentos que sean exigibles (4.10., N° 2).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Zonas urbanizables condicionadas</b>	En seguida, en cuanto a la condición de "Contar con al menos un 6% del terreno destinado a uso equipamiento", debe objetarse que no se establezca el modo de calcular dicho porcentaje, en los casos en que se consideren áreas verdes forestadas para efectos de cumplir con tal requisito, si se considera que la regulación de dichas áreas establece que "deberá dejarse al menos un 50% del terreno como área verde permeable, sin construcciones" (artículos 4.10. N° 4, y 5.2.4.5.).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
<b>Zonas urbanizables condicionadas</b>	Sin perjuicio de lo anterior, es dable consignar, en relación con el cuadro de áreas verdes forestadas contenido en el artículo 5.2.4.5., que se omite incluir el área AF7 de la comuna de Maipú, que sí aparece individualizada en el cuadro de áreas verdes forestadas del artículo 4.10., N° 2, y en la lámina 2 de 4 del plano RM-PRM-08-100-ZUS. Asimismo, que la letra m) del N° 1, del artículo 1° de la resolución que se examina, al incorporar la tipología "Áreas Verdes Forestadas" después de la expresión "Áreas Recreativas de Interés Ecológico y Cultural", omite señalar la disposición de la Ordenanza del PRMS que se modifica.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
<b>Zonas urbanizables condicionadas</b>	1.- En relación a las normas urbanísticas que se señalan para las Zonas Urbanizables Condicionadas (ZUC), debe consignarse que de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 2.1.3. y 2.1.7. de la OGUC, aquéllas deben ser establecidas —en los términos de que dan cuenta tales preceptos— en disposiciones transitorias, lo que no acontece en la situación que se analiza (artículo 3.3.7.).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
<b>Zonas urbanizables condicionadas</b>	Tratándose de la "Factibilidad de Evacuación de Aguas Lluvias", corresponde objetar que se disponga que la solución que se determine deberá ser aprobada por el Ministerio de Obras Públicas y/o el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, pues ello se aparta del ámbito de competencia de los planes reguladores (artículo 4.10., inciso quinto, décimo párrafo).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450

Materias	Observación	Plan Regulador Comunal	N° de Oficio	Fecha/Pág.
<b>Zonas urbanizables condicionadas</b>	Finalmente, en relación con los sectores excluidos de la zona condicionada que se regula, corresponde anotar que, tratándose del denominado "Huertos Familiares", no se advierte si resultaría procedente aumentar el coeficiente de constructibilidad, y que en el caso del denominado "Área de influencia de la planta de tratamiento de aguas servidas La Farfana", el mismo no aparece graficado en los pertinentes planos, siendo del caso añadir que al disponerse, en relación con dicha área, que "podrán autorizarse proyectos con destino habitacional que cuenten con la certificación del organismo competente" y que "La Dirección de Obras Municipales previo al Permiso de Edificación deberá velar por el cumplimiento de esta exigencia", se regula una materia ajena al ámbito de competencia de los instrumentos de planificación territorial, pues no corresponde que éstos entreguen competencias, atribuciones o responsabilidades a organismos públicos (artículo 4.10., inciso segundo, párrafos primero y tercero).	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450
<b>Zonas urbanizables condicionadas</b>	8.- En cuanto al plano RM-PRM-08-100-V, se observa en algunas vías proyectadas –cuya materialización se ha considerado como condición a cumplir por parte de los proyectos de construcción con factibilidad territorial dentro de las ZUC–, tales como las vías "Colo Colo", "Santa Laura", "Avenida Las Torres", "Miraflores", "Infante Norte", "Aeropuerto", "Vista Hermosa" y "Camino El Cerrillo", se prolongan fuera del territorio de dichas ZUC.	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago	56.032/11	05/09/11 Pág. 450



## II. JURISPRUDENCIA

A.

DICTÁMENES

PLANES REGULADORES

COMUNALES



## DICTÁMENES PLANES REGULADORES COMUNALES

<b>Año 2008</b>	<b>página</b>
17.942 Plan Regulador de Temuco-Labranza .....	265
24.978 Plan Regulador de Illapel .....	269
26.523 Plan Regulador de Tocopilla .....	272
28.001 Plan Regulador de Purén .....	273
31.927 Plan Regulador de Arica .....	275
34.419 Plan Regulador de Toltén .....	278
40.372 Plan Regulador de Villarrica .....	282
44.023 Plan Regulador de Huechuraba .....	285
47.417 Plan Regulador de Iquique .....	286
53.957 Plan Regulador de Arica II .....	293
 <b>Año 2009</b>	
22.020 Plan Regulador de Temuco-Labranza II .....	295
31.416 Plan Regulador de Loncoche .....	297
32.020 Plan Regulador de Talca .....	305
33.246 Plan Regulador de Purén II .....	311
47.951 Plan Regulador de Perquenco .....	313
47.952 Plan Regulador de Lumaco .....	319
48.301 Plan Regulador de Angol .....	326
54.958 Plan Regulador de La Serena .....	335
64.438 Modificación Plan Regulador de La Serena .....	344
68.122 Plan Regulador de Victoria .....	347
 <b>Año 2010</b>	
11.101 Modificación Plan Regulador de Coquimbo .....	357
33.853 Plan Regulador de Curicó .....	370
4.210 Modificación Plan Regulador de Tocopilla .....	375
51.664 Plan Regulador de Pemuco .....	377
54.034 Plan Regulador de Los Muermos .....	383
54.518 Plan Regulador de San Clemente .....	385
56.188 Modificación Plan Regulador de Coyhaique .....	387
73.113 Modificación Plan Regulador de Pozo Almonte .....	389

**Año 2011**

página

13.473	Plan Regulador de Coyhaique .....	390
13.521	Plan Regulador de San Bernardo .....	391
23.209	Plan Regulador de Cochrane .....	392
23.212	Plan Regulador de Puerto Aysén .....	396
25.886	Plan Regulador de Chile Chico .....	400
38.339	Plan Regulador de Diego de Almagro .....	404
42.651	Plan Regulador de Curicó (Reingreso 2011) .....	405
44.803	Plan Regulador de Parral .....	406



## Año 2008

### N° 17.942 Fecha: 18-IV-2008 - Plan Regulador de Temuco-Labranza

En respuesta a la consulta formulada por la Contraloría Regional de La Araucanía respecto de la Resolución N° 058, de 2007, del Gobierno Regional de La Araucanía que promulga el Plan Regulador Comunal de Temuco-Labranza y deroga el decreto N° 100, de 1983, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y habiendo realizado el estudio del citado documento, éste ha merecido las siguientes observaciones:

#### I.- Objeciones a la Ordenanza del Plan Regulador Comunal

1.- En los artículos 1° y 2°, entre otros, se hace referencia a la regulación de las áreas rurales, materia que no corresponde tratar en este tipo de instrumento.

2.- Respecto de lo señalado en el artículo 3°, los roles que aparecen en los planos de la poligonal que define el límite urbano se aprueban con los roles de las áreas que enfrentan, de tal manera que no existe coincidencia entre los predios que se mencionan y los que se grafican. Así por ejemplo, en el tramo 2-3 se grafican 13 y en la descripción se mencionan 12.

3.- El artículo 4° regula la concentración de las cesiones de terrenos destinados a áreas verdes en los nuevos loteos, lo que si bien no altera la superficie de dichas cesiones, excede las materias que pueden ser establecidas por el planificador territorial, de acuerdo a lo previsto en el artículo 2.1.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

4.- Artículo 6°. La exigencia de que el loteador de un predio ribereño deba considerar en su diseño que una de las vías que contemple el proyecto se emplace a un costado de la ribera respectiva, solamente resulta procedente respecto de aquellas existentes o proyectadas en el Plan Regulador en estudio.

5.- Artículo 7° letra c). La superficie predial mínima de 4.000 m<sup>2</sup> que esta norma establece, sobrepasa lo establecido en el artículo 2.1.20. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que es de 2.500 m<sup>2</sup> o menos.

6.- Artículo 8°. Resulta improcedente establecer que las áreas de equipamiento existente, reconocidas por ese precepto, se entiendan con dicho uso exclusivo en el primer piso, pudiéndose ocupar los demás pisos con los usos que la zona respectiva permita. Ello, dado que tanto el artículo 62 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que se refiere al congelamiento de los terrenos cuyo uso no se ajustare a los planes reguladores, como la normativa referida a la fijación y aplicación de dichos usos de suelo, no admiten la posibilidad de distinciones basadas en los pisos de una construcción.

7.- Artículo 9°. Crea categorías de actividades productivas de escala menor, mediana o mayor, semejantes a las escalas de equipamiento establecidas en el artículo 2.1.36. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. A ese respecto, cabe precisar que el artículo 2.1.28. del citado cuerpo reglamentario, al referirse a actividades productivas, las circunscribe a las industrias y las de impacto similar al industrial, mientras que los talleres de escala menor y las bodegas complementarias a vivienda consideradas en este precepto como de nivel 1, deberían asociarse al tipo de uso equipamiento, de servicios y comercio, respectivamente.

8.- Artículo 11. La restricción establecida en su inciso segundo no resulta conciliable con lo señalado en el artículo 11 del Código Aeronáutico.

9.- Artículo 12. La existencia de una franja de protección no puede traducirse en la obligación de efectuar cierros partiendo de dicha franja, a falta de texto expreso habilitante en esa materia.

10.- Artículo 13. Sus incisos séptimo y noveno otorgan facultades relacionadas con el diseño y materiales de las marquesinas que exceden lo señalado en el Capítulo 7 del Título 2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

11.- Artículo 14. Las exigencias de transparencia en pisos de retiro son normas de diseño que carecen de sustento jurídico.

12.- Artículo 15. La facultad conferida al Departamento de Asesoría Urbana por el inciso final de esa norma excede las competencias otorgadas a dicho órgano por la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades. Además, el artículo 2.7.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece que compete al Director de Obras Municipales fijar las características de las arcadas, pórticos, u otros, de los portales y marquesinas que indica.

13.- Artículo 16. Las exigencias sobre mantención de la arborización de espacios públicos se apartan de las facultades conferidas al planificador territorial por la letra e) del numeral 3 del artículo 2.1.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Además, cabe precisar que de acuerdo a lo señalado en el art. 25 letra c) de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, se trata de una función propia de la Unidad de Aseo y Ornato del municipio.

14.- Artículos 19 y 20. Cabe advertir que las zonas de carácter rural, sin perder su carácter de tales, son susceptibles de regulación a nivel de planificación intercomunal siempre que formen parte de una unidad urbana, conforme se ha indicado en la jurisprudencia de este órgano de Control, contenida en los dictámenes N°s. 18.447, de 2004, y 37.731, de 2007, normativa que en todo caso debe circunscribirse a las materias que señala el artículo 2.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En ese contexto, las áreas de protección y las de restricción o riesgo que se encuentren fuera del área urbana del acto en estudio no se ajustan a derecho. Lo mismo ocurre respecto de la zonificación y regulaciones de las áreas agrícolas y forestales en el área rural. Respecto de las zonas de expansión urbana –área ZH1 hasta ZH5–, también es una materia entregada a la planificación intercomunal.

Por otra parte, las denominadas zonas de corredores urbanos no se atienen a la zonificación que se dispone en el 2.1.24. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en el caso de los corredores comerciales éstos deben asimilarse al equipamiento. Los corredores escénicos y de amortiguación deben definirse de conformidad con las zonas a que pertenecen, igual que las zonas especiales.

15.- Artículo, 21. El numeral 3 del párrafo tercero del código 6 de la Tabla de Usos de Suelo y Condiciones de Edificación Condicionadas, que hace referencia a los denominados “casos especiales”, señala que en la zona corredor comercial menor Inglaterra, entre Av. Prieto Norte y Francia, se podrá postular al máximo de altura condicionada siempre y cuando el propietario del terreno transfiera gratuitamente a la Municipalidad de Temuco el tramo correspondiente al frente del predio, según tabla de anchos que indica. Lo anterior, implica establecer un factor de negociación de las condiciones de edificación no contemplado en la normativa vigente, a la vez que regula una situación particular que afecta a un inmueble determinado, lo que vulnera el carácter general de la planificación territorial (aplica criterio contenido en el dictamen N° 39.165, de 2005).

En lo que respecta al aumento del coeficiente de constructibilidad de hasta un 100% respecto de los predios superiores a 5000 m<sup>2</sup>, establecido en el código 7 de la aludida Tabla de Usos, cabe señalar que los artículos 2.6.5., 2.6.6. y 2.6.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establecen los porcentajes de aumento de coeficiente de constructibilidad en el caso de los "conjuntos armónicos", el que alcanza hasta un 50%, por lo que resulta improcedente aumentar dicho porcentaje en razón de una norma reglamentaria de carácter local, excediendo los límites máximos de incremento de dicho coeficiente ya fijados por la citada Ordenanza (aplica criterio contenido en el dictamen N° 26.252, de 2006).

Por otra parte, cumple hacer presente que en las tablas de uso de suelo de este artículo se aplican nomenclaturas y escalas para los equipamientos que difieren de las señaladas en el artículo 2.1.36. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Asimismo, se establecen condiciones de edificación en la zona rural (B), y se regulan zonas de expansión urbana –desde ZH1 hasta ZH5– dentro de los límites urbanos, lo que excede la competencia de la planificación a nivel comunal, como ya se consignara.

En todo caso, corresponde precisar que en dicha área rural la Ordenanza Local se refiere a la zona silvoagropecuaria forestal (ZSAF) pero en los planos PRC-01 se la denomina ZESAF y en los planos PRC-02 A, PRC-02 B y PRC-02 C, ZESA.

En seguida, cabe señalar que la definición de los usos de suelo de los distintos tipos de corredores debe asimilarse a lo establecido al artículo 2.1.24. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Por otro lado, se establecen condiciones de diseño como impedir el uso del primer piso, situación que carece de fundamento jurídico.

Respecto de las zonas especiales silvoagropecuarias dentro del área urbana, no se define si éstas corresponden a zonas habitacionales o a áreas verdes. Además, su superficie predial mínima de 5000 m<sup>2</sup> no se conforma con lo establecido en el artículo 2.1.20. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, a lo que cabe agregar que se omite establecer normas urbanísticas propias del área urbana.

Con relación a la zona ZERPRI, Zona Especial de Restricción y Protección por Riesgo de Inundación y Anegamiento, con restricción específica para la localización de viviendas, equipamientos y en general toda edificación de carácter permanente, cabe advertir que ésta no se grafica en los planos y se remite a un futuro plan seccional, todo lo cual contraviene el artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

16.- Artículo 26. En relación con los hitos de conservación histórica resulta necesario señalar que el Instrumento de Planificación en estudio solamente puede reconocer los inmuebles que ya se encuentran gravados por las leyes N°s. 17.288 y 19.253, y ello únicamente dentro del área urbana.

17.- La numeración del artículo 26, "Estructurante", corresponde al artículo 28. Se observa además que existen vías que por su categoría incumplen los distanciamientos entre líneas oficiales definidos en el artículo 2.3.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

18.- Artículo 29. En relación con los estacionamientos se omite considerar que éstos están dados en relación con la categoría del equipamiento de que se trate, conforme al artículo 2.1.36. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

19.- Artículo 32. Las zonas establecidas para riesgos por incendio de vegetación y de inundación por copas de agua exceden las reglas indicadas en el artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

20.- Artículo 34. Le otorga competencia a la Dirección de Obras Municipales para solicitar “asesoría” a órganos públicos que indica o a cualquier otro que estime conveniente, así como a profesionales independientes, lo que resulta improcedente, sin perjuicio de las competencias que posean en esa materia otros entes administrativos. En todo caso, cabe precisar que si un estudio de riesgo se encuentra inserto dentro de la solicitud de un permiso de edificación, al tenor de lo indicado en el artículo 5.1.15. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, debe atenerse a dicho procedimiento.

21.- Artículo 34 inciso segundo. El estudio de riesgos debe circunscribirse a lo que señale el Certificado de Informaciones Previas, de acuerdo a lo prescrito en el artículo 5.1.15. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sin que sea procedente agregar con posterioridad otras exigencias, de carácter discrecional, como ocurre en la especie.

22.- Artículo 38. Salvo los casos de excepción establecidos en los artículos 2.1.30. y 2.1.31. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no resulta procedente la exigencia de un proyecto de paisajismo por parte de la Dirección de Obras Municipales, ni condicionar la recepción de las obras a la entrega de una boleta de garantía por dicho concepto.

II.- En lo meramente formal, el artículo 11 de la aludida Ordenanza establece que las áreas de restricción generadas por los aeródromos y pistas de aterrizaje se grafican en los planos PRC-01 y PRC-02, debiendo ser PRC-02 A y PRC-02 B.

Por su parte, la letra c) del artículo 20, en la parte referida al Área de Desarrollo Urbano Condicionado Labranza, ADUC 3, contiene el siguiente error de redacción : “algunos terrenos puede no se encuentren”.

Cabe señalar además que el numeral 5 del citado párrafo 3 del código 6 de la Tabla de Usos de Suelo y Condiciones de Edificación Condicionadas establecida en el artículo 21, en la parte que señala que “aquellos edificios cuya ocupación del suelo supere el 25% del predio, podrán agregar un piso más al total de los pisos adicionales, producto de lo planteado en”, resulta ininteligible.

Por otro lado, el artículo 22 establece que los inmuebles de conservación histórica se grafican en el plano PRC-02, en circunstancias que se encuentran en los planos PRC-02 A y PRC-02 B.

Finalmente, cabe advertir que las zonas de riesgo artificial o antrópico se clasifican desde ARI 1 a ARI 5, pero los planos PRC-02 B y PRC-02 C se refieren únicamente a ARI 1 y ARI 4.

III.- En lo que atañe al Estudio de Factibilidad a que hace referencia la letra b) del artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cumple señalar que el aludido estudio data del año 2001, fue elaborado por un consultor particular y carece de la firma de un profesional responsable, al margen de que a su respecto no existe un pronunciamiento técnico de la Empresa de Servicios Sanitarios de La Araucanía ni de la Empresa de Servicios Sanitarios San Isidro, que son los entes competentes en la materia.

Por orden del Contralor General  
Osvaldo Vargas Zincke  
Abogado Jefe  
División de Vivienda y Urbanismo y Obras Públicas y Transportes

## **N° 24.978 Fecha: 30-V-2008 - Plan Regulador de Illapel**

A través de su oficio N° 3.814, de 2007, la Contraloría Regional de Coquimbo, junto con hacer presente que se encuentra en trámite de toma de razón ante esa entidad la resolución N° 131, del mismo año, del respectivo Gobierno Regional, que promulga la "Actualización y Modificación del Plan Regulador Comunal de Illapel", ha remitido la presentación formulada por don JD, en representación de la Empresa Minera La Puntilla S.A., en la que esa sociedad solicita la modificación del deslinde del plan regulador mencionado, de tal forma que excluya de la zona de extensión urbana la superficie que corresponde a la actual ubicación de parte de la concesión minera Aucó 1/ 20, instalaciones, obras anexas, planta de beneficio de minerales que acceden a ellas, y los predios y servidumbre que indica.

Adjunta, al efecto, los antecedentes del caso, la mencionada resolución N° 131, y el informe emitido por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Coquimbo, mediante Ord. N° 1.128, de 2007, en el cual se señala, en síntesis, que no existe ni ha existido explotación minera en el área en cuestión, funcionando sólo una planta de beneficios y de chancado, por lo que corresponde catalogarla como industria de procesamiento minero.

Sobre el particular, cumple esta División con señalar que la sola circunstancia de haberse otorgado una concesión minera en un área rural, no impide que, de conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la autoridad competente pueda considerarla con posterioridad como zona urbana o de extensión urbana, a través de la modificación del respectivo instrumento de planificación territorial.

En mérito de lo expuesto, y no advirtiéndose, por otra parte, algún acto administrativo de efectos particulares que signifique afectar las actividades del recurrente, procede desestimar la presentación por él efectuada.

Por otra parte, en relación con la resolución N° 131, de 2007, del Gobierno Regional de Coquimbo, ésta ha merecido las siguientes observaciones:

### **I.- Objeciones a la Ordenanza del Plan Regulador Comunal.**

1.- Artículo 9°: Dispone que los antejardines considerados opcionales por el artículo 31 de la misma Ordenanza Local, igualmente se exigirán en las calles en que ellos ya existan en el mismo costado de la cuadra en una longitud superior al 50% de ella, lo que debe observarse dado que esa regulación implica delimitar la obligación de que se trata en función de situaciones de hecho inciertas y variables.

2.- Artículo 10: El cuadro "Normas y Estándares Mínimos de Estacionamiento de Vehículos Motorizados", en la parte referida al equipamiento, no se ajusta a la clasificación que respecto del mismo establece el artículo 2.1.36. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Por otro lado, acerca de la parte del mismo artículo, denominada, "Consideraciones complementarias", ha de señalarse que la forma de calcular la "superficie útil", establecida en su letra f), debe armonizarse con la definición de la misma establecida en el artículo 1.1.2. de la citada Ordenanza.

Finalmente, resulta improcedente que su letra k) permita "complementar los estacionamientos en la vía pública", ya que ello no se conforma con el inciso segundo del artículo 2.4.2., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

3.- Artículo 11: El Director de Obras Municipales carece de facultades para exigir estudios de los impactos urbanos o ambientales en forma previa o durante el funcionamiento de cualquier servicio, como se dispone en el inciso final de dicho precepto.

4.- Artículo 13: La definición de actividad productiva debe armonizarse con la establecida en el artículo 2.1.28., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

5.- Artículo 15: El inciso final establece regulaciones de orden ambiental que exceden el ámbito competencial de la planificación territorial, y que se encuentran contenidas en diversos cuerpos legales y reglamentarios, tales como el Código Sanitario, la ley N° 18.902 y el decreto N° 609, de 1998, del Ministerio de Obras Públicas. Además, solamente puede condicionarse el otorgamiento de una patente municipal al cumplimiento de los requisitos mencionados en el inciso segundo del artículo 26, del decreto ley N° 3.063, de 1979, Ley de Rentas Municipales, y no de la manera que en dicho artículo 15 se establece.

6.- Artículo 16, letra a): Las actividades asimilables a las instalaciones de equipamiento comercial deben conformarse con la regulación que, en relación con las vías que enfrentan, establece el artículo 2.1.36. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

7.- Artículo 31: Establece áreas de "extensión urbana", las zonas ZE 7, ZE 8, ZE 9 y ZE 9A, lo que excede las materias propias del instrumento comunal en examen, salvo que se señale que se trata de normas provisorias del nivel faltante, de acuerdo a lo prescrito en el inciso segundo del artículo 2.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Además, en la zona ZE 8 se establecen usos de suelo agrícola, forestal y ganadero, que no se ajustan con los establecidos en el artículo 2.1.24 de la aludida Ordenanza.

En lo que respecta a las denominadas "Áreas Especiales", faltan las normas urbanísticas para las instalaciones que se establezcan en esas áreas, cuando proceda.

8.- Capítulo V, "Vialidad", artículo 32 y siguientes: no se clasifican las vías urbanas de uso público de acuerdo a lo señalado en el artículo 2.3.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Por otra parte, respecto de la vialidad proyectada y los ensanches, no se ha individualizado pormenorizadamente su trazado, materia relevante ya que éste resulta vinculante respecto de las cesiones gratuitas y expropiaciones que correspondan.

II.- En lo que atañe al estudio de factibilidad a que hace referencia la letra b) del artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cumple señalar que no constaba la existencia de un pronunciamiento técnico de la empresa sanitaria competente para informar el proyecto dentro de su territorio operacional, situación que, sin embargo, fue subsanada, toda vez que la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Coquimbo ha hecho llegar a esta Entidad de Control copia de la carta CG N° 434, de 2001, de la empresa de Servicios Sanitarios de Coquimbo S.A., que se refiere a ese tema.

No obstante, la página 65 del mencionado estudio de factibilidad señaló que las zonas ubicadas al sur del río Illapel y algunas zonas ubicadas al oeste de la Quebrada La Aguada "no poseen factibilidad sanitaria", para luego plantear una serie de consideraciones e hipótesis que no permiten desprender que efectivamente exista dicha factibilidad en esos sectores.

Finalmente, se remiten todos los antecedentes hechos llegar mediante su oficio N° 3.814, de 2007, para los efectos de que sea esa Sede Regional la que, en los términos anotados, dé respuesta al recurrente y devuelva sin tramitar la resolución N° 131, de ese mismo año, del Gobierno Regional de Coquimbo, por corresponderle, atendido lo dispuesto en la resolución N° 411, de 2000, del Sr. Contralor General.

Osvaldo Vargas Zincke  
Abogado Jefe  
División de Vivienda y Urbanismo y Obras Públicas y Transportes

**N° 26.523 Fecha: 9-VI-2008 - Plan Regulador de Tocopilla**

Esta Contraloría General ha debido abstenerse de tomar razón de decreto, por el cual, de conformidad a lo dispuesto en el decreto N° 104, de 1977, del Ministerio del Interior –que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del Título I de la ley N° 16.282–, se modifica el Plan Regulador Comunal de Tocopilla, en los sectores “Tres Marías” y “Covadonga”, por las razones que a continuación se indican.

En primer término, se advierte que las letras c.1.1. y c.2.2., del artículo 2° de la respectiva Ordenanza Local, resultan discordantes con el estudio de factibilidad de agua potable y alcantarillado que se adjunta, toda vez que a través de aquéllas se liberan las densidades en las zonas H3 y EH4, mientras que en el mencionado estudio se considera una densidad promedio de 113 habitantes por hectárea para la nueva zona urbana, en tanto que para el resto del territorio que se modifica no prevé un crecimiento por densificación. Asimismo, la densidad libre establecida para las zonas consignadas anteriormente tampoco resulta concordante con el número de viviendas previsto para esos sectores, de acuerdo a la memoria del instrumento de planificación en examen.

Por otra parte, el informe geotécnico que se adjunta contiene una serie de conclusiones, en sus puntos 5.2 a 5.6, que indican la existencia de riesgos determinados en las zonas que indica, no obstante lo cual el plan regulador en estudio no considera la fijación de áreas de riesgo, sin que se advierta la justificación de dicha circunstancia.

Finalmente, la letra a) del artículo 2° de la Ordenanza Local que se examina, define los puntos que se modifican sobre la base de coordenadas, georreferenciación que no aparece en los planos TOC-083 y TOC-084, que se acompañan. Tampoco se grafica la situación actual del tramo B-C. Además, se omite indicar la letra T en la definición del polígono que se cita en el artículo 4° de la citada Ordenanza, lo que no resulta concordante con el aludido plano TOC-084.

En mérito de lo precedentemente señalado, se devuelve sin tramitar el instrumento del epígrafe.

Ramiro Mendoza Zúñiga  
Contralor General de la República



## **N° 28.001 Fecha: 17-VI-2008 - Plan Regulador de Purén**

Mediante su oficio N° 208 de 2008, la Contraloría Regional de La Araucanía ha remitido, para su estudio, la resolución N° 3, de 2008, del Gobierno Regional de La Araucanía, por la cual se promulga el Plan Regulador Comunal de Purén, correspondiente a los centros urbanos de Purén y Caupolicán, en la Región de La Araucanía.

Sobre el particular, y en lo relativo a la tramitación del instrumento de planificación territorial de la especie, corresponde observar que no ha acreditado que se haya dado cumplimiento a los trámites previstos en los N°s. 1 y 6 del artículo 2.1.11., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por cuanto no consta en el expediente adjunto la comunicación por carta certificada a las organizaciones territoriales legalmente constituidas que estén involucradas, ni se ha adjuntado la copia de las observaciones realizadas por escrito por la comunidad.

En lo concerniente, por otra parte, a las disposiciones contenidas en la ordenanza local del plan en estudio, corresponde formular las siguientes observaciones:

1.- Artículo 18: La regulación que establece este precepto, en orden a exigir antejardín "en los casos en que la vía se hubiere consolidado con un 60% de antejardín construido", debe observarse dado que ella implica delimitar la obligación de que se trata en función de situaciones de hecho inciertas y variables.

2.- En la tabla del artículo 23, que señala la zonificación del plan, así como en el artículo 26 de la Ordenanza Local, se contemplan las denominadas zonas de baja densidad condicionada (ZBD-C) y área verde condicionada (ZAV-C), categorías que no se corresponden con los usos de suelo definidos en el artículo 2.1.24., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

3.- Artículo 24: En los cuadros de uso de suelo se establecen densidades brutas, omitiéndose señalar que ellas son máximas, conforme dispone el artículo 2.1.10., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Este aspecto debe ser revisado en toda la regulación que se viene aprobando.

4.- Artículo 25: La fijación de áreas de extensión urbana, de acuerdo al artículo 2.1.7., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no resulta procedente, por cuanto se trata de una materia que corresponde al nivel superior de planificación territorial.

5.- Artículo 27: El cuadro de zonas que constituyen áreas de riesgo debe entenderse en concordancia con el plano que se aprueba, circunstancia de la que debe dejarse constancia en la Ordenanza Local.

Sin perjuicio de lo anterior, no resulta procedente que, tanto en la Ordenanza Local como en el plano adjunto al instrumento de planificación en examen, las áreas de restricción por riesgos de inundación, por anegamientos estacionales y permanentes, y por procesos de remoción en masa, se superpongan a áreas con otros usos de suelo. Ello, por cuanto tales áreas de restricción deben definirse en forma exclusiva, toda vez que importan restricciones al uso del suelo y su diseño debe practicarse en base a estudios fundados, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.17., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Por otro lado, el levantamiento de la prohibición que dichas áreas implican procede sólo respecto de proyectos específicos, de acuerdo al procedimiento que el citado artículo 2.1.17. dispone, al que debe ajustarse la normativa prevista en todos los numerales del artículo en estudio,

sin que resulte admisible la posibilidad de redefinir los usos de suelo de las zonas de restricción o desafectar las áreas de riesgo señaladas.

6.- Artículo 27.1 (Zona AR-1): No corresponde al ámbito de competencia de la planificación territorial disponer normas sobre extracción de áridos y especies vegetales o protección de cauces naturales.

Sin perjuicio de ello, acerca del mismo artículo, corresponde consignar, por una parte, que no resulta procedente definir competencias respecto de la Dirección de Obras Hidráulicas y la Dirección General de Aguas y, por otra, que tampoco es admisible extender las exigencias de evaluación indicadas en el inciso final del mismo precepto a los predios vecinos al área de afectación, ya que éstos se encuentran fuera de las áreas señaladas.

7.- Artículo 27.2 (Zona AR-2): La mención a la Dirección de Obras Hidráulicas debe ser reemplazada por la mención al "organismo competente", toda vez que la definición de la competencia de los servicios públicos es una materia ajena a la naturaleza de los instrumentos de planificación territorial.

8.- Artículo 27.3 (zona AR-3): No se advierte el sentido de lo dispuesto, en orden a que "En el caso que el área afecta a riesgo en alguna de estas zonas sea precisada con estudios fundados", por cuanto la zona y riesgos deben definirse en el instrumento en examen.

Tampoco procede solicitar la presentación de planes de manejo a los propietarios de predios forestales que se indican en el inciso final del mismo artículo, toda vez que dicha exigencia excede el marco regulatorio asignado a los instrumentos de planificación territorial.

9.- Artículo 30: El ancho de las vías colectoras Almagro y Carrera Pinto no cumple con lo dispuesto en el artículo 2.3.2. de la Ordenanza, salvo que se deje constancia de que se trata de vías unidireccionales, conforme lo dispuesto en el artículo 2.3.4., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En mérito de lo precedentemente expuesto, procede que esa Contraloría Regional, sobre la base de lo señalado, devuelva sin tramitar la resolución.

Por orden del Contralor General  
Jefe División  
De la Vivienda y Urbanismo y Obras Públicas y Transportes

### Nº 31.927 Fecha: 9-VII-2008 - Plan Regulador de Arica

A través de su oficio Nº 455 de 2008, la Contraloría Regional de Arica y Parinacota ha remitido para su estudio la resolución Nº 76, de 2008, del Gobierno Regional de Arica y Parinacota, que promulga el Plan Regulador Comunal de Arica.

Al respecto, resulta del caso realizar las siguientes observaciones, concernientes a las disposiciones contenidas en la Ordenanza Local de dicho instrumento de planificación territorial:

1.- Artículo 6º: Dentro de los puntos y tramos que comprende la poligonal del límite urbano se encuentra el tramo denominado 49-6, "Línea sinuosa imaginaria que bordea la costa del Océano en la línea de más alta marea, correspondiente a la unión de los puntos 49-6", no obstante lo cual el instrumento de planificación territorial en examen delimita sectores sin ajustarse a dicha definición del límite urbano, tales como las zonas ZPP, ZPR y ZP, entre otras.

2.- Artículo 7º, acápite "De Alto Riesgo para los Asentamientos Humanos":

I) letra a): No resulta admisible considerar dentro de las áreas de riesgo de que trata este artículo, la denominada zona de protección de laderas, toda vez que no se comprende en ninguna de aquéllas contempladas en el artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones –en adelante OGUC–, que regula esa materia.

Sin desmedro de lo anterior, cabe señalar que el punto 1.4, Conclusiones, del estudio de riesgos y protección ambiental que se adjunta, consigna la existencia de riesgos de remoción en masa en las zonas que indica, no obstante lo cual el plan regulador en estudio no considera la fijación de áreas de riesgo de dicha clase en todo el territorio afectado, v. gr. zonas turísticas ZT3-A y ZT3-B, sin que se advierta la justificación de dicha circunstancia.

II) letra b): No resulta procedente establecer que respecto de las obras que se indican deberá contarse con la autorización de la Dirección de Obras Hidráulicas del Ministerio de Obras Públicas, por cuanto la definición de las atribuciones de los servicios públicos y de la correspondencia de su ejercicio en situaciones determinadas excede el ámbito de competencia de los instrumentos de planificación territorial, debiendo, por ende, reemplazarse dicha mención, de manera de aludir al "organismo competente, y en tanto corresponda".

III) letra c): Resulta improcedente la mención que se efectúa en este literal –que define las áreas de restricción por tsunami–, en el sentido de que el Director de Obras Municipales "velará por el cumplimiento del artículo 5.1.15. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para las construcciones emplazadas en esta área", toda vez que este precepto trata de una materia regida por el artículo 2.1.17. del mencionado cuerpo reglamentario.

Sin perjuicio de lo anterior, corresponde observar que, contrariamente a lo que se señala en la antedicha definición, no se establecen en la Ordenanza que se examina "condiciones específicas para los usos de suelo, densidades y características de las construcciones para las áreas afectadas" en la totalidad del territorio involucrado, v. gr., en las zonas ZT2, ZR3-A, ZR3-B, ZR4, entre otras, lo que, cabe añadir, tampoco armoniza con la memoria explicativa del instrumento en examen y las conclusiones del respectivo estudio de riesgos y protección ambiental.

3.- Artículo 11: La regulación que establece este precepto, en orden a exigir antejardín "cuando en más de un 50% de la longitud de la cuadra exista antejardín con un ancho diferente al establecido

para el sector”, debe observarse dado que ella implica delimitar la obligación de que se trata en función de situaciones de hecho inciertas y variables.

4.- Artículo 17: Esta norma, al establecer como áreas de riesgo o de restricción “aquellas zonas genéricas que se señalan en otros cuerpos legales aun cuando no se citen expresamente en este texto”, así como las que específicamente indica, se aparta de la regulación que, sobre la materia, efectúan los artículos 2.1.17. y 2.1.18. de la OGUC, conforme a los cuales las áreas de riesgo y de restricción deben definirse, en los términos que se indican, en el plan regulador comunal, previo estudio específico.

5.- Artículo 21: No procede señalar que en virtud del artículo 5.1.15. de la OGUC, “el Director de Obras velará por el cumplimiento del decreto alcaldicio N° 5167 del 2001, el cual define los sectores de canalización subterránea dentro de la ciudad”, por cuanto ello constituye una materia que excede el ámbito regulatorio de los instrumentos de planificación territorial.

6.- Artículo 31: En el inciso cuarto se dispone que las características de los cierros deben aprobarse por la Dirección de Obras Municipales cuando no están fijadas en el plan regulador, sin que se advierta fundamento legal para ello.

7.- Artículo 36: Al disponer que la aplicación de las rasantes que fijan los límites máximos de altura de las edificaciones se hará dentro de cualquier elemento de construcción, incluidas las antenas, se aparta de lo señalado en el artículo 2.6.3. de la OGUC, en la parte que establece que a las antenas no les serán aplicables las rasantes.

8.- Artículo 40: No resulta admisible establecer con carácter optativo la exigencia de antejardines, toda vez que ello impide determinar con certeza normas urbanísticas que dependen de esa exigencia, tales como las concernientes a la línea de edificación.

Por otra parte, se advierte que las zonas ZV, EP y ZDD se declaran indivisibles, es decir, no se permite subdivisión predial mínima, lo que vulnera el artículo 2.1.10., inciso primero, N° 3, letra c), en relación con el artículo 2.1.20., ambos de la OGUC.

Finalmente, las zonas ZP1, zona de protección 1 de borde costero, y ZP4, zona de protección 4, protección avifauna, por sus características deben entenderse regidas por el artículo 2.1.18. de la OGUC, sin que, sin embargo, se refiera a ellas el estudio de riesgo y protección ambiental que se adjunta, requisito necesario para establecerlas, de acuerdo a lo previsto en el citado artículo de la OGUC.

9.- Artículo 41: En los casos de los inmuebles desafectados ubicados en calles General Lagos N° 850, San José N° 1435 y Capitán Ávalos N° 2204, que se consideran indivisibles, cabe reiterar que ello no se ajusta a lo prescrito en el artículo 2.1.10., inciso primero, N° 3, letra c), en relación con el artículo 2.1.20., ambos de la OGUC.

10.- Artículo 46: La zona de conservación histórica ZC1 no aparece indicada en los planos, ya que en ellos sólo aparece la denominación ZCH.

11.- Artículos 48 y 50: Respecto de las vías expresas y troncales asimiladas a colectoras, corresponde señalar que en algunos casos su perfil proyectado no se conforma con la categorización vial establecida en el artículo 2.3.2. de la OGUC, tales como Av. Antártica y Senador Humberto Paz, lo que resulta admisible solamente si se indicara que tienen carácter de unidireccionales, conforme lo dispuesto en el artículo 2.3.4. de la citada Ordenanza General.

En lo referente a dejar la definición de los perfiles geométricos de cada vía estructurante consignada en el instrumento en examen, así como el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes, los cruces a desnivel y otras características de cada vía, a los proyectos de loteo, corresponde señalar que esta es una materia que no corresponde definir por esos medios.

12.- Artículo 50: En relación a las vías colectoras con ancho inferior a 20 metros, ellas resultan admisibles sólo si son unidireccionales, conforme lo señala el artículo 2.3.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Por otra parte, respecto de la vialidad proyectada y los ensanches, no se ha individualizado pormenorizadamente su trazado cuando se trata de vías definidas conforme al "Proyecto SECTRA", materia relevante que si bien podría entenderse que puede ser suplida recurriendo al pertinente estudio de capacidad vial, debe ser incorporada en las normas que se reflejarán luego en los certificados de informaciones previas, para efectos de las cesiones gratuitas y expropiaciones que correspondan.

13.- Artículo 51: La exigencia de estacionamiento no puede tener el carácter de "optativa" como señala la norma en examen respecto de las viviendas sociales, dado lo dispuesto en el artículo 2.4.1. de la OGUC.

14.- Artículo 52: El inciso final señala que, tratándose de los estacionamientos, el Director de Obras "podrá" autorizar condiciones distintas a las de general aplicación, sin que se advierta fundamento legal para ello.

15.- Artículo 57: No se advierte el sentido de lo dispuesto en este precepto, al exigir estudios de riesgos "en áreas sensibles a riesgos naturales y antrópicos", circunscritos a edificios colectivos de tres o más pisos y demás casos que indica, en circunstancias de que la zona y riegos deben definirse en el instrumento en examen, ciñéndose a lo dispuesto en el artículo 2.1.17. de la OGUC, la cual solamente autoriza la ejecución de proyectos determinados en las zonas afectadas por dicha restricción, bajo las condiciones y requisitos establecidos al efecto por la referida norma.

16.- Artículo 58: En armonía con lo señalado en el párrafo que antecede, no corresponde la complementación o perfeccionamiento de los estudios de riesgo a los que alude este precepto.

Por otra parte, el inciso segundo del mismo artículo establece normas relativas a responsabilidad tratándose de las personas que indica, materia ajena a los instrumentos de planificación territorial.

En mérito de lo precedentemente expuesto, procede que esa Contraloría Regional, sobre la base de lo señalado, devuelva sin tramitar la resolución.

Osvaldo Vargas Zincke  
Abogado Jefe  
División de Vivienda y Urbanismo y Obras Públicas y Transportes

**N° 34.419 Fecha: 24-VII-2008 - Plan Regulador de Toltén**

Mediante su oficio N° 890 de 2008, la Contraloría Regional de La Araucanía ha enviado para su estudio la resolución N° 25, de 2008, por la cual se promulga el Plan Regulador Comunal de Toltén, correspondiente a los Centros Urbanos de Toltén, Queule, Villa Los Boldos y Villa O'Higgins, en la Región de La Araucanía.

Al respecto, resulta del caso realizar las siguientes observaciones, concernientes a las disposiciones contenidas en la Ordenanza Local de dicho instrumento de planificación territorial:

1.- Artículo 4°: En relación con lo dispuesto en los incisos primero, segundo, cuarto, quinto y sexto de esta norma, debe señalarse que no resulta procedente que, tratándose de los terrenos que se indican, tales disposiciones establezcan, de manera vinculante, determinadas técnicas de socavamiento o excavación, o exijan estudios y proyectos específicos de defensa y contención de suelos previo a la aprobación y recepción de proyectos de loteo, por constituir materias ajenas a la planificación territorial, de acuerdo a lo previsto en el inciso tercero del artículo 41, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Por otro lado, el inciso final del referido artículo 4° fija normas a los propietarios de predios forestales emplazados en los límites del casco urbano, lo que no resulta admisible, toda vez que dicha exigencia excede el marco regulatorio asignado a los instrumentos de planificación territorial.

2.- Artículo 5°: No se advierte el sentido de lo dispuesto en este precepto, toda vez que establece una regulación asociada a los casos en que "el área afecta a riesgo en alguna de estas zonas sea precisada con estudios fundados", en circunstancias de que la zona y riesgos deben definirse en el instrumento en examen, debiendo ceñirse la Autoridad Administrativa, en lo demás, a lo dispuesto en el artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC.

Por otro lado, la posibilidad de desafectación de las zonas señaladas, contemplada en el inciso tercero del referido artículo 5°, vulnera lo dispuesto en el inciso final del mencionado artículo 2.1.17., que no autoriza la desafectación de las áreas de riesgo, sino sólo la ejecución de proyectos determinados en las zonas afectadas por dicha restricción, bajo las condiciones y requisitos establecidos al efecto por la referida norma.

3.- Artículo 6°: No disponiéndose en la totalidad de las áreas reguladas por este artículo –esto es, aquéllas que constituyen bordes fluviales– la existencia de una zona de riesgo o de protección, resulta improcedente que este precepto establezca requisitos y condiciones que deberán cumplirse para su utilización, tales como la ejecución de obras de hidráulicas y de protección.

4.- Artículo 7°: No forma parte del ámbito de competencia de la planificación territorial disponer normas sobre extracción de áridos y vegetación existente, ni otorgar competencias en estas materias a organismos tales como la Dirección de Obras Hidráulicas y la Dirección General de Aguas –como acontece en el inciso primero–, por no corresponder a aquéllas mencionadas en el aludido artículo 41 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Esta última observación, debe hacerse extensiva al inciso segundo, en cuanto otorga competencia a dichos organismos al regular las áreas a que alude.

Asimismo, respecto del inciso final de esta norma, debe señalarse que no resulta procedente que se extiendan restricciones ni exigencias de estudios de riesgo a las zonas aledañas al área de riesgo.

5.- Artículo 8º: En relación a las restricciones por anegamiento estacional y permanente de que trata este artículo, debe reiterarse que las mismas deben ajustarse a lo dispuesto en el artículo 2.1.17. de la OGUC, de manera que resulta contradictoria la cita efectuada al artículo 5.1.15. de ese ordenamiento reglamentario.

6.- Artículo 15: La regulación que establece este precepto, en orden a exigir antejardín en los casos en que en la cuadra donde el 50% o más de su longitud disponga de antejardín, debe observarse dado que ella implica delimitar la obligación de que se trata en función de situaciones de hecho inciertas y variables.

7.- Artículo 18: No es procedente disponer en este artículo que las localidades a que alude se encuentran exentas de la exigencia relativa a estacionamientos, dado lo dispuesto en el artículo 2.4.1. de la OGUC.

Respecto del cuadro adjunto a este artículo, éste no especifica claramente, respecto de los equipamientos salud y comercio, en qué casos se aplican los estándares que se señalan.

8.- Artículo 19: la letra b) de esta norma establece zonas de extensión urbana, materia que de acuerdo al artículo 2.1.7. de la OGUC, compete al nivel superior de planificación territorial.

En cuanto a la letra c) del precepto que se estudia, se advierte que las zonas de resguardo a que se refiere (ZR-Q, ZAV y ZR-H) constituyen áreas de las reguladas en el artículo 2.1.18. de la OGUC, sin que, sin embargo, se hayan adjuntado los estudios fundados necesarios para establecerlas, de acuerdo a lo previsto en ese artículo de la Ordenanza General.

Finalmente, corresponde observar que el penúltimo inciso del apartado "Zonas de Resguardo", de la misma letra c), establece que los proyectos urbanos y/o la ejecución de nuevas obras de infraestructura deberán incluir la verificación de no afectar sitios de significación cultural o arqueológica, en circunstancias de que no se advierte que el plan en estudio establezca áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, de conformidad al artículo 2.1.18. de la OGUC, en cuyo contexto pudiera establecerse tal exigencia.

9.- Artículo 22: Los cuadros de uso de suelo presentes en este artículo establecen densidades brutas, omitiéndose señalar que ellas son máximas, conforme dispone el artículo 2.1.10., número 3, letra c), de la OGUC.

10.- Localidad de Toltén (artículo 22, letra A):

Respecto de la zona de salud (ZF) no se advierte el sentido de disponer que no se permite subdivisión predial mínima, atendida la regulación que, sobre el particular, se contiene en el artículo 2.1.20. de la OGUC.

11.- Localidad de Villa Los Boldos (artículo 22, letra B):

- a) No resulta admisible establecer, en determinados casos, la exigencia de antejardines con carácter optativo, atendido que la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y su Ordenanza General, no habilitan para que en los planos reguladores, se definan normas urbanísticas con ese carácter.
- b) En el área de la zona Z2 se dispone que la ocupación de la misma estará condicionada a las obras de mitigación por inundación, remitiéndose al artículo 7º de la Ordenanza Local, lo que

no resulta coherente con el carácter de la misma, pues no ha sido declarada zona de restricción, en conformidad con lo señalado en el art. 2.1.17. de la OGUC, pudiendo sólo aplicarse el artículo 5.1.15., en caso de resultar procedente.

- c) Respecto del plano 09-118-2, correspondiente a esta zona, se observa que en relación al Estero Soco, mientras la ordenanza señala que la zona de áreas verdes y resguardo de cauces naturales (ZAV) corresponde a los cauces de terrenos adyacentes a dicho estero, el plano reduce dicha zona sólo al costado poniente del mencionado curso hídrico, en tanto que en el lado oriente del mismo se permite la zona habitacional Z-3 de alta densidad, discordancia que deberá ser aclarada por la autoridad.
- d) Por otro lado, el mismo plano 09-118-2, ya citado, señala como la zona aledaña al área de anegamiento permanente AR-2 a la zona ZEx-D –inexistente en la regulación contenida en la ordenanza local para la localidad de Villa Los Boldos–, en circunstancias que, de acuerdo a la misma ordenanza, la zona aledaña se trata de la zona ZD.

#### 12.- Localidad de Queule (artículo 22, letra D):

- a) La clasificación de la zona pesca artesanal (Z-PA) como “actividad productiva” no se conforma con la definición del artículo 2.1.28. de la OGUC, que reserva dicha calificación para industrias y aquellas instalaciones de impacto similar al industrial.
- b) La regulación que se establece respecto de la zona de extensión habitacional condicionada (ZEX-2) –que se superpone al área de riesgo AR-5–, se aparta de la que, para estas últimas áreas de riesgo, establece el artículo 2.1.17., de la OGUC.

Sin perjuicio de lo anterior, no se advierte el sentido de lo dispuesto, en orden a que “En el caso que el área afecta a riesgo en alguna de estas zonas sea precisada con estudios fundados”, por cuanto la zona y riesgos de tales áreas deben definirse en el instrumento en examen, ciñéndose a lo dispuesto en el art. 2.1.17. de la OGUC.

- c) Por otra parte, la zona Z-ART se encuentra, de acuerdo al plano 9-118-4, dentro del humedal definido como ZR-H, al que se superpone, sin que se observe la regulación establecida en el artículo 2.1.17., citado.
- d) La denominación del área ZRQ de resguardo de quebradas, contenida en el plano, difiere de la denominación Z-PQ establecida por la Ordenanza Local para la misma zona,
- e) Debe consignarse, tratándose de la regulación de la zona Z-PQ, que en el caso de que a raíz de los estudios específicos a que alude ese precepto, se determinen anchos de fajas de protección diversos de los expresados en el plano, tales anchos sólo deberán observarse en la medida que sean incorporados al plan regulador a través de la modificación del mismo.

#### 13.- Artículo 25:

- a) En cuanto a la vialidad del plan regulador en estudio, el cuadro contenido en el artículo 25 no clasifica la totalidad de las vías que se indican en los planos, omitiéndose las existentes, salvo en el caso en que se consideran ensanches para las mismas. Sin embargo, en estas últimas situaciones, se omite definir si se afecta una o ambas líneas oficiales.



- b) Respecto de la dimensión entre las líneas oficiales de la vialidad contemplada en el citado artículo, existen algunas cuyos perfiles transversales no se conforman con lo dispuesto en el art. 2.3.2. de la OGUC.

14.- Artículo 27: No resulta procedente entregar a la competencia de la Dirección de Obras Municipales la aprobación respecto de la determinación de las especies vegetales que deben incluirse en los proyectos que regula este artículo.

En mérito de lo precedentemente expuesto, procede que esa Contraloría Regional devuelva sin tramitar la resolución señalada.

Aplica criterios contenidos en los dictámenes N°s. 27.764 de 2005, y 17.942, 28.001 y 24.978, de 2008.

Osvaldo Vargas Zincke  
Abogado Jefe  
División de Vivienda y Urbanismo y Obras Públicas y Transportes

**N° 40.372 Fecha: 27-VIII-2008 - Plan Regulador de Villarica**

Mediante su oficio N° 1.649 de 2008, la Contraloría Regional de La Araucanía ha enviado para su estudio la resolución N° 39, de 2008, del Gobierno Regional de La Araucanía, por la que se promulga la modificación del Plan Regulador Comunal de Villarrica Zonas ZE-5, ZE-5A y ZE-6.

Al respecto, resulta del caso realizar las siguientes observaciones, concernientes a las disposiciones contenidas en la Ordenanza Local de dicho instrumento de planificación territorial:

- 1.- El texto de la Ordenanza Local que se promulga debe transcribirse en la resolución que se analiza, de manera de formar parte integrante de la misma.
- 2.- En su punto A.1., incorpora la expresión "ZE-5A" al inciso cuarto del artículo 12, en circunstancias de que esa expresión ya se encuentra contenida en ese inciso.
- 3.- En el punto A.2., que incorpora un inciso sexto al artículo 12, se establecen antejardines de 57 metros para la Vía Expresa-Ruta CH-199 Camino a Freire, y de 17 metros para la Vía Troncal Ruta S-69 Camino a Los Laureles o a Pedregoso, considerándose en tales dimensiones, según aparece de la Memoria Explicativa, fajas de protección de caminos públicos nacionales, sin que se advierta la razón por la cual en un concepto propio de la planificación urbana se incorpore una consideración que lo es de los sectores rurales.
- 4.- Debe aclararse, respecto de lo dispuesto en el punto A.3., si sólo se eliminan las Zonas ZE-5 y ZE-6 en la columna Áreas de Extensión del artículo 22, o si también deben suprimirse las normas que regulan los usos de suelo y condiciones de edificación de dichas zonas, señaladas en el artículo 23.
- 5.- Al intercalarse, en el punto A.4, un nuevo inciso segundo en el artículo 23 —que dispone que todo anteproyecto o proyecto de subdivisión o loteo, con o sin construcción simultánea, deberá cumplir con la normativa que a continuación indica— y un nuevo inciso tercero en el mismo artículo —que para preservar zonas boscosas permite al urbanizador dar cumplimiento al artículo 2.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo en las zonas que señala—, se excede la competencia que, de acuerdo al artículo 2.1.10. del citado texto reglamentario, corresponde a la Ordenanza del Plan Regulador Comunal, siendo menester acotar que, en todo caso, las normas legales y reglamentarias que se citan gozan de su propio imperio siendo aplicables en los casos y situaciones específicas regidos por ellas.
- 6.- Al modificarse, en el punto B.1.2., la Zona ZE-5A, debe eliminarse la referencia al "punto G.9.- de la M.P.R.C.V." por cuanto alude a un aspecto formal de un acto modificatorio de la Ordenanza Local de que se trata, cuya cita en la resolución que se examina es improcedente.
- 7.- En el punto B.2. debe indicarse en qué artículo y a continuación de qué inciso de la Ordenanza Local se insertará el cuadro "Uso del Suelo" y el cuadro "Condiciones de Edificación" que se señala para cada una de las zonas que se mencionan.
- 8.- En el cuadro "Condiciones de Edificación" de la Zona ZE-5B, establecida en el punto B.2.1., debe agregarse, a continuación de "Densidad bruta", la expresión "máxima", de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.1.10., N° 3 letra c), de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En la columna "Antejardines" debe hacerse la referencia al artículo de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal que regula la materia y no al "Artículo A.2 de la presente modificación", sin perjuicio de lo observado en el punto 3 precedente.

9.- En el cuadro "Uso del Suelo" de la Zona ZE-5C, añadida por el punto B.2.2., no corresponde contemplar la escala de equipamiento "Menor", ya que las escalas dependen de la carga de ocupación y cantidad de estacionamientos del equipamiento, y su ubicación está condicionada a la categoría de la vía que enfrentan y por la cual acceden, según el artículo 2.1.36. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En el cuadro "Condiciones de Edificación" de la misma Zona ZE-5C, la superficie de subdivisión predial mínima excede, en la última columna, lo establecido en el inciso segundo del artículo 2.1.20. de la Ordenanza General. En la columna "Antejardines" debe hacerse la referencia al artículo de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal que regula la materia, sin perjuicio de lo observado en el citado punto 3.

10.- En el cuadro "Uso del Suelo" de la Zona ZE-6A, de que trata el punto B.2.3., no corresponde contemplar la escala de equipamiento "Básico", por las razones señaladas en párrafo precedente. En el cuadro "Condiciones de Edificación", debe agregarse la expresión "máxima", a continuación de "Densidad bruta". Respecto a los antejardines debe hacerse la referencia al artículo de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal que regula la materia, sin perjuicio de lo observado en el punto 3 antes referido.

11.- En el cuadro "Uso del Suelo" de la Zona ZE-6B, que establece el punto B.2.4., no corresponde contemplar la escala del equipamiento "Menor". En el cuadro "Condiciones de Edificación" debe agregarse la expresión "máxima", a continuación de "Densidad bruta". Respecto a los antejardines se reproduce la observación formulada en los puntos precedentes.

12.- La ruta CH 199 Fundo Las Vertientes (E), señalada en el punto B.3.2., debe definirse de acuerdo a la clasificación de vías urbanas de uso público establecida en el artículo 2.3.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Por otra parte en el plano que se aprueba se elimina el camino peatonal público que da acceso a la playa pública sin que ello se disponga en la Ordenanza Local.

13.- En el punto B4 debe eliminarse la expresión "la letra H.- de la M.P.R.C.V." por las razones expresadas en el punto 6 precedente.

En lo que atañe al plano de la modificación en examen, cabe señalar que se incluye la firma del Director de Obras Municipales en lugar de la del Asesor Urbanista, como exige el artículo 2.1.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sin que se adjunte algún antecedente que permita justificar dicha situación. Además, no corresponde que se haya omitido completar la viñeta del plano, en lo relativo al informe de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo competente y al acuerdo del Consejo Regional. El certificado N° 58 que se menciona en el plano es de fecha 12 de octubre de 2007 y no 11.10.2007 como allí se consigna.

Acerca de la Memoria Explicativa, debe manifestarse que su contenido no guarda la debida concordancia con los restantes documentos que integran la modificación, ya que contempla materias que no están incluidas en la Ordenanza Local, algunas de las cuales, incluso, exceden la competencia de este instrumento de planificación territorial, sin considerar que el inciso segundo del artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones dispone que los documentos que componen el Plan para efectos de su aprobación, modificación y aplicación constituyen un solo cuerpo legal.

Además, según lo prescrito en el artículo 2.1.10. de la Ordenanza General, sólo los estudios o trabajos complementarios a la formulación del Plan deben ser suscritos por los profesionales

especialistas que los hubieren elaborado, por lo que no debe incluirse en su texto, ni en el de la Ordenanza Local, la firma del Consultor.

Corresponde, en seguida, observar que no se adjunta el estudio de factibilidad para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado, en relación con el crecimiento urbano proyectado, el que requiere consulta previa del Servicio Sanitario correspondiente de la región, exigencia prevista en el artículo 42, letra b), de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En cuanto a la tramitación de la modificación del instrumento de planificación territorial de la especie, corresponde observar que no se ha acreditado que se haya dado cumplimiento al trámite previsto en el N° 1 del artículo 2.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por cuanto no consta en el expediente la comunicación por carta certificada a las organizaciones territoriales legalmente constituidas que estén involucradas.

Finalmente, no se advierte la razón por la cual la presente modificación ha sido aprobada por resolución del Gobierno Regional, si se considera que la comuna de Villarrica se encuentra regulada por un Plan Regulador Intercomunal y, además, cuenta con informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de La Araucanía, de manera que los organismos que correspondan deben fundamentar esa forma de proceder.

En mérito de lo precedentemente expuesto, procede que esa Contraloría Regional devuelva sin tramitar la resolución indicada.

Oswaldo Vargas Zincke  
Abogado Jefe  
División de Vivienda y Urbanismo y Obras Públicas y Transportes

#### **N° 44.023 Fecha: 17-IX-2008 - Plan Regulador de Huechuraba**

Esta Contraloría General ha debido abstenerse de tomar razón del decreto N° 161 de 2008, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través del cual se modifica el Plan Regulador Comunal de Huechuraba, en conformidad al artículo 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por cuanto no se ajusta a derecho.

En efecto, del examen del plano MPRCH-1 I-IUE/2007, que se aprueba por el decreto de la suma, se advierte que la modificación propuesta se emplaza al Nororiente de la calle Jorge Inostroza Norte, comprendiendo la zona georreferenciada entre las coordenadas UTM Este 348.130-348.260, y las coordenadas UTM Norte 6.307.975 - 6.308.110, aproximadamente, sin embargo, de acuerdo al plano del Plan Regulador Comunal de Huechuraba, aprobado por decreto alcaldicio N° 1.314, de 2004, la zona que se pretende modificar se localiza al Norte de la coordenada UTM Este 364.000 y al Norte del eje 6.309.000, por lo cual se presenta una disconformidad que debe subsanarse.

Además, en el referido plano MPRCH-1 HUE/2007, se dispone la extensión proyectada de la vía colectora denominada calle Los Damascos, con un perfil transversal de 20 m, no obstante lo cual la prolongación de la citada vía no aparece con esa denominación ni en el plano ni en la Ordenanza Local vigentes, sino que ésta corresponde a la apertura de calle Medialuna entre Jorge Inostroza Norte y Avenida Recoleta, establecida en los referidos documentos.

Por otra parte, el artículo 1° del decreto de la especie sustituye en parte de los terrenos ubicados en el interior de la línea poligonal A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-A, en el sector de las calles Los Damascos y Jorge Inostroza, las zonas ZE-6 y ZE-8 por dos zonas ZH-1, de conformidad a lo graficado en el aludido plano MPRCI-I-1 HUE/2007, en circunstancias que de la documentación incluida en el respectivo expediente, aparece que el proyecto del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano que, de acuerdo a lo dispuesto en el citado artículo 50, sirve de fundamento a la presente modificación, se emplazará sólo en una de las nuevas zonas ZH-1 –la de mayor superficie–, por lo cual carece de sustento la modificación del uso de suelo de la zona de menor extensión.

En seguida, debe consignarse que no corresponde citar en el artículo 3° del decreto que se analiza el inciso final del artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, ya que no consta que los terrenos afectados por la modificación se encuentren emplazados en un área de riesgo definida de acuerdo a esa normativa.

En diverso orden de consideraciones, debe manifestarse, en relación a las exigencias formuladas por la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región Metropolitana de Santiago, en sus resoluciones exentas N° 733, de 2007, y 309, de 2008 –que calificaron ambientalmente el proyecto–, a que se remite el artículo 3° del acto administrativo en examen, que tal como lo ha sostenido la reiterada jurisprudencia de esta Contraloría General, el pronunciamiento que emita la autoridad ambiental respecto de una Declaración de Impacto Ambiental –cual es el caso– debe ser puro y simple, excluyendo la posibilidad de que se someta tal aprobación a la imposición de determinadas condiciones o exigencias (aplica dictámenes N°s. 45.207 de 2004, 12.631 de 2006 y 13.432 de 2008).

Ramiro Mendoza Zúñiga  
Contralor General de la República

**N° 47.417 Fecha: 10-X-2008 - Plan Regulador de Iquique**

A través de su oficio N° 1.390, de 2008, la Contraloría Regional de Tarapacá ha remitido para su estudio las resoluciones N°s. 65 y 66, que promulgan las modificaciones del Plan Regulador Comunal de Iquique denominadas "Centro Urbano Playa Blanca-Bahía Chiquinata" y "Centro Urbano Tres Islas", respectivamente.

I.- Al respecto, resulta del caso realizar las siguientes observaciones, acerca de los estudios de riesgo y de protección de recursos de valor natural, y de las disposiciones respectivas, contenidas en la Ordenanza Local de cada uno de los instrumentos de la suma:

1.- Centro Urbano Playa Blanca-Bahía Chiquinata:

En la memoria de la modificación de que se trata se alude a la existencia de áreas de riesgo de origen natural denominadas "Farellón Costero" y "Riesgo Borde Mar", a las que se alude también en la respectiva Ordenanza Local.

No obstante, los estudios específicos adjuntos sólo corresponden a un análisis preliminar y a un diagnóstico geotécnico de la estabilidad de las canteras de las que se extraen materiales para la construcción, el que concluye que se debe realizar un estudio de estabilidad de taludes, que consulte entre otros aspectos, la elaboración de un mapa con zonificación de riesgo geotécnico, señalando las medidas para estabilizar los sectores que presenten una alta probabilidad de falla. Además, se omiten los estudios de riesgos del área Riesgo Borde Mar.

Siendo ello así, cabe concluir que no se ha dado cumplimiento a lo dispuesto sobre el particular en el artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones –en adelante, OGUC–, en lo referido a la necesidad de contar con un estudio previo fundado para establecer zonas de riesgo, de manera que corresponde objetar toda la regulación que sobre ese aspecto se contiene en la Ordenanza Local. Lo anterior también resulta aplicable a las otras áreas de riesgo y/o de protección de recursos de valor natural a que se refiere dicha Ordenanza, tales como las contenidas en sus artículos 1.1.5., inciso segundo; 3.2.11., N°4; 3.4.2.; 4.1.18 y 4.1.19.

2.- Centro Urbano Tres Islas:

En lo que respecta a la modificación del Plan Regulador Comunal de Iquique denominada "Centro Urbano Tres Islas", cabe efectuar la misma observación contenida en los párrafos que anteceden, de manera que deben objetarse, entre otros, los artículos 3.4.2.; 3.4.3.; 4.1.1. y 4.1.5., de su Ordenanza Local.

II.- El texto de las Ordenanzas Locales que se promulgan debe transcribirse en cada resolución que se analiza, de manera de formar parte integrante de ellas.

III.- Cabe señalar que en las dos Ordenanzas Locales analizadas se advierte la existencia de normas que exceden el ámbito propio de los instrumentos de planificación territorial.

1.- Respecto de Playa Blanca-Bahía Chiquinata, deben objetarse por tal motivo los siguientes preceptos:

a.- Artículo 2.1.12. N°s. 2.2 (evacuación de aguas servidas o efluentes contaminantes), 2.2.1, incisos segundo y tercero (implementación y evaluación de un Plan de Contingencia) y 2.3 (manejo, procesamiento y preselección de residuos sólidos domiciliarios).

- b.- Artículo 2.1.15., en lo referido a las condiciones de concentración de áreas verdes.
- c.- Artículo 2.1.16., N° 1, respecto de la longitud máxima de fachada y transparencia visual.
- d.- Artículo 2.1.20., inciso tercero, que alude a los caminos o carreteras administrados por el Ministerio de Obras Públicas.
- e.- Artículo 2.1.23., en la parte que establece normas sobre exigencias de áreas verdes mínimas en antejardines, en predios destinados a actividades productivas y en las plantas de tratamiento de aguas servidas.
- f.- Artículos 3.1.6. y 3.1.7., que regulan los terrenos escalonados y con pendiente superior a 25%, respectivamente.
- g.- Artículo 3.2.7., referido a las alturas mínimas por pisos en los recintos habitables.

Además, este precepto utiliza el concepto de “placa” para fundamentar la regulación que establece, de orden excepcional, a cuyo respecto cabe indicar que dicho término resulta ajeno a la terminología de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.

- h.- Artículo 3.2.8., referido al emplazamiento de volúmenes para preservar la vista al mar.
- i.- Artículo 3.2.11. N° 5, al realizar exigencias de estudios que indica para excavaciones en subterráneos.
- j.- Artículo 3.2.12.- Utiliza el concepto de “placa” para fundamentar un aumento del coeficiente de constructibilidad y de ocupación de suelo, así como una norma especial respecto del distanciamiento a los muros medianeros.
- k.- Artículo 3.3.4.- Las disposiciones de este artículo, referidas a rampas y pasillos de circulación en estacionamientos que indica, corresponden a normas de diseño de dichos estacionamientos.
- l.- Artículo 3.4.3., que regula el vertido de los residuos al mar.
- m.- Artículos 3.4.4., 3.4.5. y 3.4.9., en lo referido a la prohibición de la extracción de áridos –sin perjuicio de la zonificación que proceda–, establecer la obligación de implementar un “Plan de Abandono y Recuperación”, regular las cañerías de los desagües y caducar, en el primero de los artículos citados, concesiones marítimas.
- n.- Artículo 3.5.2., que regula las condiciones de seguridad contra incendio y emanaciones de gas.
- ñ.- Artículo 4.1.1., en lo atinente a la caducidad de las concesiones marítimas que indica.

2.- Respecto de Centro Urbano Tres Islas, deben objetarse, por regular materias ajenas al ámbito urbanístico, los siguientes preceptos:

- a.- Artículo 2.1.6., “Infraestructura Sanitaria”, N° 3, referido a la evacuación de aguas servidas o efluentes contaminantes, y a la implementación y evaluación de un Plan de Contingencia, así como el N° 4 del mismo precepto, que alude a la disposición final de residuos domiciliarios. La misma observación debe efectuarse en este precepto en el acápite “Infraestructura Energética y de Telecomunicaciones”, N°s. 1 y 3, referidos a exigencias sobre canalización subterránea de las líneas que indica y condiciones impuestas a las antenas y torres que señala.

- b.- Artículo 3.1.6., en cuanto exige los estudios que indica respecto de la altura de los desmontes.
- c.- Artículo 3.2.6., referido al emplazamiento de volúmenes para preservar la vista al mar.
- d.- Artículo 3.4.3., en la parte que prohíbe la extracción de áridos y establece la obligación de implementar un Plan de Abandono y Recuperación.

IV.- En seguida, resulta del caso realizar las siguientes observaciones, concernientes, en particular a las disposiciones contenidas en la Ordenanza Local de Playa Blanca-Bahía Chiquinata:

1.- Artículo 1.1.5.- El inciso primero de este precepto regula de manera indiferenciada la declaratoria de utilidad pública a que se refiere el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y la calidad de bien nacional de uso público que actualmente ostentan algunos de los inmuebles que se mencionan, v. gr., áreas verdes públicas, plazas, avenidas, calles y pasajes existentes.

2.- Artículo 1.2.1.- Los puntos 1, 22 y tramo 22-01 inscriben en la poligonal urbana el área de playa de mar, indicándose en una "Nota" que dicha línea es referencial por carecer de información técnica, lo que resulta improcedente, ya que ese límite urbano debe encontrarse definido con la debida precisión.

3.- Artículo 1.3.2., Cuadro 2.0, Áreas Especiales.- La zonificación por sub-sectores infringe el carácter general de la planificación urbana, ya que no resulta admisible que en dicha regulación se atienda a situaciones jurídicas particulares que afecten a determinado inmueble o persigan el desarrollo de una actividad específica, tal como ocurre en la situación en análisis, v. gr., artículo 4.1.3, "Club de Golf Playa Blanca".

Sin desmedro de lo anotado, cabe consignar que no procede la utilización de la nomenclatura "sectores" y "sub-sectores" respecto de la zonificación, ya que el artículo 2.1.10. y otras normas de la OGUC, tales como el artículo 1.4.4., solamente utilizan a ese respecto la terminología de zonas y subzonas.

4.- Artículo 2.1.1.- No resulta procedente la exigencia de que las calles que enfrentan los diversos tipos de uso de suelo se encuentren materializadas y conectadas con vías estructurantes, ya que el artículo 2.3.6. de la OGUC solamente exige que los terrenos cuenten con un acceso a una vía pública existente, proyectada o prevista en el plan regulador, destinada a circulación vehicular.

5.- Artículo 2.1.5.- No procede fijar los límites de las zonas, sub-zonas y sub-sectores trazados por el interior de las manzanas en base a criterios variables, como son los deslindes prediales.

6.- Artículo 2.1.9.- Las estaciones de servicio automotor a que se refiere este precepto corresponden a equipamiento de comercio, conforme lo indica el artículo 2.1.33. de la OGUC, por lo que no procede efectuar distinciones a su respecto.

7.- Artículo 2.1.12., N° 1.1.- "Terminales Rodoviaros y Transferencia de Carga", inciso quinto, otorga al Director de Obras Municipales la facultad de requerir ensanches de vías, rediseño de intersecciones, repavimentación de vías, medidas de semaforización, señalización, demarcación y provisión de accesos, sin que se advierta sustento jurídico para dichas exigencias.

8.- Artículo 2.1.14.- No se aprecia el fundamento legal de lo dispuesto en el inciso segundo de este precepto, referido a la posibilidad de ceder áreas verdes en predios ajenos al loteo, ya que el inciso séptimo del artículo 2.2.5. de la OGUC, establece que las cesiones deberán materializarse



en las áreas declaradas de utilidad pública por el instrumento de planificación territorial respectivo que existan en el terreno a lotear y concuerden con el destino de las cesiones, y sólo a falta o insuficiencia de éstas, en el resto del terreno.

9.- Artículo 2.1.16.- El inciso segundo de esta norma señala que la superficie máxima de ocupación de suelo que indica no puede ser mayor al 1% de la superficie de las áreas de que se trata, ni sobrepasar los 80 metros cuadrados edificadas en un piso, lo que no se ajusta a lo dispuesto en el artículo 2.1.30. de la OGUC. Además, la referencia a las Sub-Zonas FC 2-1 y FC 2-2 resulta improcedente, toda vez que se refiere a la Zona "Farellón Costero", que no se encuentra comprendida dentro del uso de suelo Espacio Público, establecido en el aludido artículo 2.1.30.

Sin perjuicio de lo anterior, no corresponde establecer una superficie máxima edificada por piso, sino coeficientes de ocupación de suelo y de constructibilidad.

Por otra parte, el N° 1 del precepto en examen establece respecto de los Sub-Subsectores que corresponden a playa de mar, que no se permite subdivisión predial mínima, lo que vulnera el artículo 2.1.10., inciso primero, N° 3, letra c), en relación con el artículo 2.1.20., ambos de la OGUC, salvo que se acredite que concurren los requisitos establecidos en el artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En lo que atañe al N° 2 del mismo artículo, además de lo ya señalado respecto de la subdivisión predial mínima y la superficie máxima de edificación por piso, cumple hacer presente que por tratarse de áreas consideradas de riesgo y de protección no procede la aplicación del artículo 2.1.30. de la OGUC prescindiéndose de lo dispuesto en el artículo 2.1.17. de dicho cuerpo reglamentario.

10.- Artículo 2.1.18.- La referencia que efectúa el inciso final de esta norma debe realizarse al decreto N° 2, de 2005, del Ministerio de Defensa Nacional, y no como allí se indica.

11.- Artículo 3.1.2.- No se advierte el sentido de fijar un ancho mínimo respecto de los antejardines no considerados como tales en los planos de loteo ni en las disposiciones pertinentes del instrumento de planificación en estudio.

12.- Artículo 3.1.4.- No se aprecia el fundamento jurídico de la exigencia de realizar un estudio agrológico en la situación a que alude el inciso tercero de este precepto, esto es, la ejecución o materialización de proyectos de áreas verdes o forestación.

13.- Artículo 3.2.1.- En la letra b) se dispone que el diseño de los cierros debe aprobarse por la Dirección de Obras Municipales, sin que se advierta fundamento legal para ello.

14.- Artículo 3.2.4.- La altura máxima no puede definirse en función del ancho del antejardín, ya que ésta debe establecerse en la normativa respectiva.

15.- Artículo 3.2.10.- Lo establecido sobre aceras cubiertas no se ajusta a lo señalado en el artículo 2.7.7. de la OGUC, al que alude este precepto, ya que dicha norma reglamentaria solamente se refiere a la obligación de construir portales o marquesinas en los edificios que enfrentan a un espacio o edificios de uso público, cuando haya razones fundadas para exigirlo. Tampoco procede requerir la aprobación del Concejo Municipal, por no ser una materia respecto de la cual la normativa vigente requiere la actuación de dicho órgano.

16.- Artículo 3.3.1.- La regulación que establece el N° 2 de este precepto, en orden a exigir un 20% "mínimo adicional" de estacionamientos a los edificios de servicios públicos y privados, calculado

sobre el total de establecimientos exigibles en cada caso, "acorde a la cantidad de público que atienda el servicio", debe observarse dado que no establece un límite a la obligación de que se trata. Además, se omite indicar la forma en que se efectuará el respectivo cálculo, ya que se trata de un parámetro esencialmente variable.

17.- Artículo 3.3.2.- Respecto de los casos en que se establece la dotación mínima de estacionamientos en base a las personas que concurran a los respectivos recintos o a los espectadores, falta indicar la forma en que se efectuará el respectivo cálculo.

Por otra parte, en la letra f) de las "Notas" de este precepto, se establece que será un estudio técnico, "elaborado por un profesional especialista", el que fundamentará la dotación requerida de estacionamientos, lo que resulta improcedente, toda vez que conforme lo señala el artículo 2.4.1. , de la OGUC, dicha cantidad debe estar determinada en el plan regulador en estudio.

En diverso orden de ideas, cabe consignar que la definición de superficie útil para el cálculo de estacionamientos contenida en esta norma no se conforma con la establecida en el artículo 1.1.2. de la OGUC. Además, la referencia a la superficie común de los edificios acogidos a la ley N° 19.537, debe compatibilizarse con lo preceptuado en el artículo 6.1.5. del mismo cuerpo reglamentario.

18.- Artículo 3.4.14.- No procede establecer el área de resguardo de carreteras al que se refiere este precepto –que en el plano pertinente se denomina "franja de uso exclusivo MOP"–, dado que el N° 1 del artículo 2.3.2. de la OGUC, que establece las características de una vía expresa, no contempla el área de resguardo que indica la norma en análisis.

19.- Artículo 4.1.1.- El inciso primero de este precepto otorga competencia a la Dirección de Obras Municipales para evaluar daños en materia ambiental, sin que se advierta el fundamento legal para ello. Además establece que la edificación que indica en ese sub-sector "estará sujeta a proyectos específicos, elaborados por la Municipalidad de Iquique", lo cual resulta improcedente, toda vez que, por un lado, ello atenta contra el carácter general de la planificación urbana y, por otro, no procede restringir la calidad de titular de un proyecto de edificación.

Lo anterior, sin desmedro de que las condiciones de uso de suelo que se establecen, v. gr., restaurantes, no se ajustan a lo que esta misma norma establece respecto del subsector que regula, esto es, que deberá cautelarse el estado natural en que se encuentra, "pudiéndose ejecutar sólo obras mínimas y necesarias que permitan su recuperación".

20.- Artículo 4.1.2.- La superficie predial mínima de 5.000 metros cuadrados que establece este precepto debe ajustarse a lo señalado en el artículo 2.1.20. de la OGUC.

21.- Artículo 4.1.3.- Sin desmedro de lo indicado sobre el carácter general de la planificación urbana, no procede indicar como usos de suelos permitidos aquellos propios "para cumplir su condición de Club de Golf", dentro de lo cuales se indican usos deportivos "tales como gimnasia, tenis y otros", ya que ello se aparta de los usos de suelo señalados en el artículo 2.1.24. de la OGUC.

Por la misma razón, respecto de los artículos 4.1.5. y 4.1.17. de la Ordenanza en examen, no procede indicar como usos de suelos permitidos aquellos propios de "las funciones de la defensa de la Armada de Chile y sus labores complementarias".

22.- Artículo 4.1.9.- La zona a que se refiere este precepto se encuentra comprendida parcialmente dentro del cono de deyección del área de riesgo de canteras, sin que se establezcan las restricciones

propias de una zona de riesgo. Lo mismo ocurre respecto de las zonas indicadas en los artículos 4.1.10., 4.1.11., 4.1.12., 4.1.13., 4.1.14. y 4.1.17.

23.- Artículo 4.1.11.- La superficie predial mínima de 3.000 metros cuadrados que establece esta norma no se ajusta a lo señalado en el artículo 2.1.20. de la OGUC.

24.- Artículo 4.1.14.- En la zona ZCC a que se refiere este precepto se admite uso residencial solamente a partir del tercer o cuarto piso, según se trate de altura media o alta, respectivamente, lo que resulta improcedente, ya que la fijación de los usos de suelo no admite la posibilidad de distinciones basadas en los pisos de una construcción. En el caso del equipamiento-residencial altura alta, tampoco procede que dicha exigencia se subordine además al concepto de placa, el cual carece de sustento jurídico.

Por otra parte, la superficie predial mínima de 3.000 metros cuadrados que establece esta norma en los casos que indica del no se ajusta a lo señalado en el artículo 2.1.20. de la OGUC.

25.- Artículo 4.1.15.- No procede efectuar distinciones sobre el uso de suelo permitido respecto de las plantas de tratamiento de aguas servidas según las características técnicas de éstas.

26.- Artículo 4.1.20.- No corresponde indicar las características técnicas de la planta de tratamiento de aguas servidas que se señala.

27.- Artículo 4.2.2.- No se advierte el fundamento jurídico de la exigencia del hall de acceso cerrado, tratándose de los recintos que generan ruidos.

28.- Artículo 5.5.1.- La vía local V.L.9 no cumple con el ancho mínimo establecido en artículo 2.3.2. de la OGUC.

V.- En lo que concierne, en particular a las disposiciones contenidas en la Ordenanza Local de Centro Urbano Tres Islas, corresponde anotar las siguientes observaciones:

1.- Artículo 1.1.7.- El inciso primero de este precepto regula de manera indiferenciada la declaratoria de utilidad pública a que se refiere el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la calidad de bien nacional de uso público que actualmente ostentan algunos de los inmuebles que se mencionan.

2.- Artículo 1.2.1.- Se observan los puntos 1, 17 y tramo 17-1 dado que inscriben en la poligonal del límite urbano la línea de más baja marea, lo que resulta discordante con el cuadro I del artículo 3.1.3 en la respectiva calificación ambiental, contenida en la resolución exenta N° 80, de 2004, de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región de Tarapacá, que se adjunta, donde se indica como límite urbano la línea de más alta marea.

3.- Artículo 2.1.2.- La prohibición de las actividades señaladas no puede tener carácter genérico, ya que debe realizarse a través de la respectiva zonificación, de acuerdo al artículo 2.1.10. de la OGUC. Igual observación corresponde efectuar tratándose del artículo 2.4.5.

4.- Artículo 3.3.2.- Respecto de los casos en que se establece la dotación mínima de estacionamientos en base a las personas que concurren a los respectivos recintos o a los espectadores, falta indicar la forma en que se efectuará el respectivo cálculo, ya que se trata de un parámetro esencialmente variable.

Por otra parte, en la letra b) de las "Notas" de este precepto se establece que será un estudio técnico, "elaborado por un profesional especialista", el que fundamentara la dotación requerida de estacionamientos, lo que resulta improcedente, toda vez que conforme lo señala el artículo 2.4.1. de la OGUC, dicha cantidad debe estar determinada en el plan regulador en estudio.

5.- Artículo 3.4.3.- Este precepto, en su N° 2.2, debe regular las edificaciones bajo la cota que se indica –que define el límite de restricción para riesgo de borde de mar–, y no aquéllas situadas sobre ella.

6.- Artículo 3.4.5.- No procede establecer el área de resguardo de carreteras al que se refiere este precepto –que en el plano pertinente se denomina "franja de uso exclusivo MOP"–, dado que el N° 1 del artículo 2.3.2. de la OGUC, que establece las características de una vía expresa, no contempla el área de resguardo que indica la norma en análisis.

7.- Artículo 4.1.1.- Se otorga competencia a la Dirección de Obras Municipales para evaluar daños en materia ambiental, lo que carece de sustento legal. Además, se establece que la edificación que señala "estará sujeta a proyectos específicos, elaborados por la Municipalidad de Iquique", lo cual resulta improcedente, toda vez que, por un lado, ello atenta contra el carácter general de la planificación urbana y, por otro, no procede restringir la calidad de titular de un proyecto de edificación.

8.- Artículo 4.1.2.- El área mixta a que se refiere este precepto se encuentra comprendida parcialmente dentro del cono de deyección del área de riesgo de canteras, sin que se establezcan las restricciones propias de una zona de riesgo.

Sin desmedro de lo anotado, como dicha área no se fundamenta en un estudio específico, la superficie predial mínima para vivienda en altura baja o extensión, altura media y equipamiento, no se ajusta a lo prescrito en el artículo 2.1.20. de la OGUC.

9.- Artículo 4.1.4.- No se indica la zona asociada al uso de suelo que se señala. Además, no corresponde indicar las características técnicas de la planta de tratamiento de aguas servidas que se señala.

VI.- En lo atinente al estudio de capacidad vial que incumbe a las dos modificaciones del Plan Regulador Comunal de Iquique que se examinan, la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo de la Región de Tarapacá, en sus oficios ordinarios N°s. 228 y 229, ambos de 2008, sostiene que dicho estudio se circunscribió sólo al Centro Urbano de cada una de las modificaciones en examen, lo que a juicio de esa Secretaría sería contradictorio con lo señalado sobre la materia en la memoria del plan regulador en estudio, agregando luego que "tiene la convicción de que el Estudio Vial debe ser de carácter comunal". No obstante ello, concluye en los respectivos informes técnicos que cada modificación en examen "ha dado cumplimiento al proceso de trámite, a pesar de que subsisten observaciones, formuladas oportunamente" por dicha entidad, sin que se advierte la justificación de dicha discordancia.

En mérito de lo precedentemente expuesto, procede que esa Contraloría Regional, sobre la base de lo señalado, devuelva sin tramitar las resoluciones señaladas.

Osvaldo Vargas Zincke  
Abogado Jefe  
División de Vivienda y Urbanismo y Obras Públicas y Transportes

## **N° 53.957 Fecha: 14-XI-2008 - Plan Regulador de Arica II**

Con motivo de consultas formuladas por don Víctor Herrera Aranda, funcionario adscrito a la Unidad de Control Externo de esa Contraloría Regional –las que posteriormente fueron reiteradas por esa Jefatura, por medio de un correo electrónico de 3 de noviembre del año en curso–, se ha tomado conocimiento de la circunstancia de encontrarse en trámite de toma de razón, en esa Sede Fiscalizadora, la resolución N° 166, de 2008 del Gobierno Regional de Arica y Parinacota que promulga el Plan Regulador de Arica, instrumento de planificación territorial que, con anterioridad, fue devuelto sin tramitar por esa Contraloría Regional, sobre la base a lo manifestado por la División de la Vivienda y Urbanismo y Obras Públicas y Transportes en su oficio N° 31.927, de 2008.

Al respecto, y atendiendo específicamente las consultas que formuló el Sr. Herrera sobre la materia –quien hizo llegar los antecedentes del caso vía correo electrónico– cumple el infrascrito con manifestar lo siguiente:

1.- En relación a lo indicado en el oficio N° 31.927, de 2008, citado, respecto de la letra c) del artículo 7, acápite “De Alto Riesgo para los Asentamientos Humanos”, de la ordenanza del mencionado instrumento de planificación –en la parte que expresa que en ésta no se establecen condiciones específicas para los usos de suelo, densidades y características de las construcciones para las áreas afectadas en la totalidad del territorio considerado como zona de restricción por tsunami–, cabe indicar que según expresa el respectivo Gobierno Regional en su oficio N° 712, del año en curso, por el cual se reingresa a trámite el plan regulador de que se trata, dichas condiciones específicas únicamente se han circunscrito a las áreas afectas no consolidadas. Además, señala ese servicio que el artículo 2.1.17., de la de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones –en adelante, OGUC–, en cuanto prescribe que “podrán definirse áreas de riesgo, cuando proceda”, otorga una opción a la autoridad administrativa, en orden a someter o no la zona afectada a la regulación que ese precepto contempla.

Sobre el particular, cumple esta División con señalar que no se advierte sustento para que, identificado que sea un riesgo a través del respectivo estudio específico, como ocurre en la situación que se examina con el riesgo de tsunami, sólo se someta una determinada área del territorio afectado –en este caso, los sectores no consolidados– a la respectiva regulación, ni que exista constancia de la pertinente justificación técnica.

En este sentido, debe precisarse que la expresión “podrán definirse áreas de riesgo, cuando proceda”, empleada en el referido artículo 2.1.17., aludida por el Gobierno Regional, se refiere a la posibilidad que tiene la autoridad competente para definir la pertinencia de establecer áreas de riesgo cuando estime que los mismos podrían concurrir –para lo cual, según ese artículo, requiere contar con estudios específicos previos–, sin que, sin embargo, se aprecien en el ordenamiento que regula la materia elementos que permitan concluir que aquélla cuente con una atribución discrecional para calificar la conveniencia de someter o no a la regulación de riesgo una zona a cuyo respecto ya se ha establecido técnicamente la concurrencia del mismo por medio de un estudio específico.

2.- Acerca de la observación formulada en el antedicho oficio N° 31.927, del año en curso, en el sentido de que el artículo 40 de la ordenanza del plan regulador que se examina establece las zonas ZP1, zona de protección 1 de borde costero, y ZP4, zona de protección 4, protección avifauna, que por sus características deben entenderse regidas por el artículo 2.1.18. de la OGUC, sin que, sin embargo, se refiera a ellas el respectivo estudio de riesgo y protección ambiental –requisito

necesario para definir las, de acuerdo a lo previsto en ese precepto de la OGUC—, se indica en el mencionado oficio N° 712, de 2008, que la zona de protección del borde costero surge de la definición de la línea de inundabilidad determinada por el Servicio Hidrográfico y Oceanográfico de la Armada, y la de avifauna emana del estudio de línea de base ambiental, que forma parte del proceso de Declaración de Impacto Ambiental, en la cual la desembocadura del río Lluta está indicado como sector prioritario de conservación.

Sobre esa materia, debe señalarse, por un lado, que no se advierte la especificidad del mencionado estudio respecto de la zona de protección avifauna, en términos que permitan determinar los fundamentos en base a los que se establecen las respectivas condiciones de edificación —tales como la construcción de una vivienda por predio— y, por otro, que respecto de la zona de protección de borde costero, tampoco se advierte que la línea de inundabilidad, a que se hace mención, tenga relación con la naturaleza ambiental de la restricción de que se trata.

3.- Finalmente, en lo concerniente a la observación relativa a la falta de individualización pormenorizada de la vialidad enumerada en el artículo 50 de la ordenanza en examen —también efectuada a través del oficio N° 31.927, de 2008, emanado de esta División—, debe manifestarse que, no obstante señalar el respectivo Gobierno Regional que esa materia ha sido revisada y modificada, persiste dicha situación respecto de las líneas oficiales de algunas vías, en las que se omite precisar su perfil transversal, tales como La Concepción y Ginebra, entre otras.

Es todo cuanto corresponde manifestar en relación a las consultas a que se ha hecho referencia, debiendo esa Contraloría Regional velar porque, en lo atinente al resto de las observaciones efectuadas por esta División en su oficio N° 31.927, de 2008, citado, la autoridad administrativa haya efectuado las modificaciones específicamente destinadas a subsanarlas.

Osvaldo Vargas Zincke  
Abogado Jefe  
División de Vivienda y Urbanismo y Obras Públicas y Transportes

## Año 2009

### Nº 22.020 Fecha: 28-IV-2009 - Plan Regulador de Temuco-Labranza II

A través del oficio Nº 580, de 2009, de la Contraloría Regional de La Araucanía, se remite para su estudio la resolución Nº 9, de 2009, del Gobierno Regional de La Araucanía, que promulga el Plan Regulador Comunal de Temuco-Labranza, instrumento de planificación territorial que, con anterioridad, fue devuelto sin tramitar por esa Contraloría Regional, sobre la base de lo manifestado por esta División en su oficio Nº 17.942, de 2008.

Al respecto, cumple con manifestar, en primer término, que en el artículo 3º de la Ordenanza Local del instrumento de planificación en análisis –que describe los tramos que definen el límite urbano– se omite consignar la totalidad de los roles de las propiedades indicados para tal efecto en los planos, y que no todos los roles que se señalan en la Ordenanza Local se indican en los planos, situación que impide dar por subsanada la observación contenida en el Nº 2 del citado oficio Nº 17.942, de 2008, y que infringe lo dispuesto en el Nº 4 del artículo 2.1.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC, según el cual los planos deben expresar gráficamente los contenidos de la Ordenanza Local.

Asimismo, debe manifestarse que si bien, de conformidad a lo señalado en el Nº 4 del mismo oficio, se eliminó la exigencia contenida en el primitivo artículo 6º –en orden a que el loteador de un predio ribereño deba considerar en su diseño que una de las vías que contemple el proyecto se emplace a un costado de la ribera respectiva–, en esta oportunidad, en el acápite “Área Afecta a Utilidad Pública AAUP” de la letra b) del artículo 15, de la Ordenanza Local que se examina, se establece una tabla de vías ribereñas, sin que éstas se encuentren graficadas en los planos respectivos, situación que, por una parte, considerando lo dispuesto en el inciso final del artículo 2.3.1. de la OGUC, impide definir y considerar tales trazados como afectos a utilidad pública y, por otra, también infringe lo dispuesto en el citado artículo 2.1.10., Nº 4.

En diverso orden de ideas, corresponde consignar que si bien, acorde con lo expresado en el Nº 7 del citado oficio, se eliminó el contenido del primitivo artículo 9º –el que hacía referencia a una clasificación por escalas de las actividades productivas–, en el artículo 6º de la ordenanza de la especie se mantiene la alusión a “Actividades Productivas desde el nivel 2”, según la clasificación que contenía el antedicho artículo 9º.

En seguida, es menester observar que el inciso octavo del artículo 8º de la Ordenanza que se adjunta dispone que, tratándose de marquesinas existentes que se encuentren en la situación que indica, “el diseño se podrá modificar, con el fin de velar por la armonía del conjunto”, lo que importa un condicionamiento sin sustento normativo. De ese modo, si bien se da por subsanada la observación contenida en el Nº 10 del oficio Nº 17.942, de 2008, antes referido, la norma propuesta no se ajusta a derecho.

Acerca de la observación formulada en el Nº 14 del mismo oficio, es pertinente señalar que se mantiene, en los artículos 14 y 15 de la Ordenanza que se estudia, la referencia al “Área de Protección Territorio Indígena”, la cual se grafica en los planos mas allá del límite urbano.

En relación al mismo Nº 14, corresponde, asimismo, consignar que si bien la denominada zona de “corredores urbanos” ha sido suprimida, se mantiene la referencia a “corredores” contenida en la “Nota” del actual artículo 14.

Finalmente, respecto del mismo número, no obstante haberse suprimido la zona de riesgo por incendio de vegetación, se hace referencia a la misma en la letra c) de la tabla resumen de las zonas de riesgo de origen natural, contenida en el artículo 26 de la Ordenanza del plan, así como en la letra c) del artículo 28 de ese instrumento.

En mérito de lo expuesto, no corresponde que esa Contraloría Regional tome razón de la resolución que aprueba el instrumento de planificación territorial de que se trata, sin que antes se subsanen las observaciones anotadas.

A continuación, corresponde referirse a una presentación efectuada por don Waldo Jara López –remitida a través del segundo de los documentos indicados–, por la cual reclama que la regulación de la zona ZE7, del aludido plan regulador, establecida por la autoridad administrativa a raíz de la observación contenida en el N° 15 del citado oficio N° 17.942, de 2008, implica condiciones más gravosas para su predio que las primitivamente fijadas por dicho instrumento de planificación.

Sobre ese particular, es menester puntualizar que en el aludido N° 15 se señaló, en relación a la “zona ZERPRI, Zona Especial de Restricción y Protección por Riesgo de Inundación y Anegamiento, con restricción específica para la localización de viviendas, equipamientos y en general toda edificación de carácter permanente”, que ésta no se grafica en los planos y se remite a un futuro plan seccional, todo lo cual contraviene el artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Ahora bien, en la Ordenanza que se examina se advierte que dicha observación fue subsanada mediante el establecimiento de una tabla de uso de suelo para esa zona, denominada, en esta oportunidad “ZE7, Zona Especial de Restricción por Anegamiento e Inundación”, donde únicamente se permiten las infraestructuras de transporte y sanitaria, situación que, a diferencia de lo que sostiene el recurrente, no implica establecer nuevos gravámenes –puesto que los usos a que alude no se encontraban permitidos en la primitiva norma–, sino corregir la observación antes aludida, que se remitía a un plan seccional.

De ese modo, y en los términos precedentemente expuestos, procede que esa Contraloría Regional no acoja el reclamo de la especie.

Se remiten, para los efectos pertinentes, todos los antecedentes enviados por esa Sede de Control a través de los oficios señalados.

Osvaldo Vargas Zincke  
Abogado Jefe  
División de Infraestructura y Regulación



### **N° 31.416 Fecha: 6-VI-2009 - Plan Regulador de Loncoche**

Mediante su oficio N° 791, de 2009, esa Contraloría Regional ha enviado para su estudio la resolución N° 18, de 2009, del Gobierno Regional de La Araucanía, por la que se promulga el Plan Regulador Comunal de Loncoche, correspondiente a los centros urbanos de Loncoche, La Paz y Huisapi.

Al respecto, cumple esta División de Infraestructura y Regulación con realizar las siguientes observaciones, concernientes a las disposiciones contenidas en dicho instrumento de planificación territorial:

1. El texto de la Ordenanza Local que se promulga debe transcribirse en la resolución que se analiza, de manera de formar parte integrante de la misma. Se hace presente que la versión digital que se adjuntó de dicha Ordenanza difiere de la versión impresa que fue objeto de revisión.

2. Artículo 7º: En la descripción de la línea poligonal del centro urbano de Loncoche, se alude en el tramo 7-8 a una línea sinuosa sin señalar un hito que permita definir con exactitud su ubicación, y en el tramo 9-10, no es posible identificar si la Ruta 5 Sur en este sector, se encuentra emplazada dentro o fuera del límite urbano ya que se alude a ambos costados de dicha vía. En el tramo 10-11 debe aclararse si coincide con camino Colonia Loncoche, ya que una parte se superpone con el Camino a la Cuesta Lastarria y en el tramo 12-13 aparece un vértice no contemplado y de ubicación indefinida –generado por el quebrantamiento de la línea– que impide la definición precisa del trazado de dicho plano. En el caso de Huisapi, en los tramos 1-2 y 9-10, y en La Paz, en los tramos 1-2 y 2-3, no procede establecer como límites deslindes de predios existentes que se identifican con sus roles o su titular, por cuanto dichas situaciones son esencialmente modificables. Además, en el punto 7 de la localidad de Huisapi, debe aclararse cuál es la vía a que se alude, ya que según el plano correspondería a la Avenida Ramón Freire, en tanto que la Ordenanza menciona “camino público S-91”. Finalmente, en el tramo 11-12 del segundo centro urbano referido, se menciona un “camino existente” sin que se identifique a cuál corresponde.

3. Artículo 8º: En el cuadro de tipo de usos de suelo contenido en este precepto, debe corregirse en el tipo “Actividades Productivas” la mención a los servicios artesanales, los que se encuentran comprendidos en la clase de equipamiento servicios, según el artículo 2.1.33. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, OGUC.

Además, la columna ACTIVIDADES presenta un problema de impresión.

4. Artículo 10: Debe objetarse en tanto prohíbe, de manera genérica –y no a través de la pertinente zonificación, como lo dispone el artículo 2.1.10. de la OGUC–, las actividades que señala (aplica dictamen N° 47.417, de 2008).

5. Artículo 11: En la regulación de la infraestructura sanitaria que se efectúa en este precepto se advierte la existencia de normas que exceden la competencia de este instrumento, tales como la exigencia de fajas de arborización o dispositivos que impidan el libre acceso de personas y animales, la necesidad de enfrentar una vía colectora de mínimo 40 metros, la prohibición de construcciones en el entorno de las fuentes de agua potable y la exigencia de cerco transparente. Por otra parte, en lo atinente a la regulación efectuada en este artículo relativa a los rellenos sanitarios, cabe observar que la dimensión del distanciamiento a medianeros que se establece (2.000 metros), no resulta factible de aplicar, en la práctica, en el área regulada por el plan.

6. Artículo 12: Al disponer que la faja de terreno adyacente a la infraestructura ferroviaria corresponde a una zona de seguridad en torno a la faja vía del ferrocarril de un ancho promedio de 20 m (10 m a cada lado de la faja), se aparta de lo establecido sobre la materia en el artículo 34 de la Ley General de Ferrocarriles. Por otra parte, al disponer que si la red de infraestructura de transporte es modificada o suprimida, esta faja adoptará el uso de espacio público, no se ajusta a derecho, por cuanto el terreno comprendido en la faja de seguridad no necesariamente reviste la calidad de bien nacional de uso público. Finalmente, tratándose de los predios destinados a estaciones ferroviarias no se advierte sustento jurídico para exigir mantención de vegetación arbórea o arbustiva en la faja de distanciamiento.

7. Artículo 13: En cuanto a la regulación de la infraestructura de energía, se reproduce lo observado respecto del artículo 11 sobre el ancho de la vía que enfrentan. Por otra parte, no se advierte sustento normativo para disponer que los cierros perimetrales del predio sean 100% opacos.

8. Artículo 14: No es procedente establecer que las redes y trazados de infraestructura cumplan con la exigencia de antejardín de la zona en que se emplacen, ya que tal norma sólo puede aplicarse a las instalaciones o edificaciones necesarias para el uso de éstas, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 2.1.29. de la OGUC.

Además, en relación a las subestaciones eléctricas, no se advierte sustento jurídico al limitar su emplazamiento a predios particulares, y se reproducen las dos observaciones del número precedente.

9. Artículo 15: No corresponde exigir que los cementerios deban localizarse en vías de ancho entre líneas oficiales no inferiores a 25 metros, atendido que ello depende de la escala de equipamiento, según lo prescrito por el artículo 2.1.36. de la OGUC. Además, la faja de resguardo de 25 metros que se establece excede lo dispuesto en el artículo 18 del decreto N° 357, de 1970, del Ministerio de Salud, Reglamento General de Cementerios, que se limita a señalar que no podrán estar ubicados a menos de 25 metros de una morada o vivienda.

10. Artículo 16: Respecto a la exigencia del tipo de vía que deben enfrentar las estaciones o centros de servicio automotor, se reproduce lo indicado en el numeral que antecede. Tampoco se advierte sustento jurídico para establecer, en relación a esos establecimientos, el ancho del acceso a la vía pública; fijar el requisito de que sólo se podrán instalar en predios particulares y el de superficie arborizada de un 10% del predio, pues no se enmarcan dentro de las normas urbanísticas que contempla el artículo 2.1.10. N° 3 de la OGUC. Por otra parte, dado que este precepto dispone que sólo podrán construirse adosadas las edificaciones correspondientes a oficinas de venta y administración, resulta contradictoria –y por ende debe suprimirse del texto que se analiza– la prohibición de adosamiento de instalaciones que produzcan emanaciones, ruidos o vibraciones. Finalmente, la exigencia de que el tipo y número de especies que se requiere plantar debe contar con la autorización del Director de Obras, excede la competencia del plan.

11. Artículo 18: Las zonas de anegamiento permanente y estacional mencionadas en la letra b) de este precepto no se encuentran graficadas en los planos. Cabe observar también que no resultan admisibles las referencias que en este artículo se efectúan al artículo 5.1.15. de la OGUC, por cuanto se trata de áreas normadas por el artículo 2.1.17. de la OGUC, disposición que, por otra parte, prevé la posibilidad de desarrollar proyectos sobre la base de los estudios a que alude, de modo que no corresponde aludir a la desafectación de estas áreas en base a lo señalado en ese

artículo. Finalmente, debe eliminarse la referencia a la DOH del Ministerio de Obras Públicas o el Director de Obras Municipales, y sustituirse por una alusión genérica al organismo competente.

12. Artículo 19: Al regular esta disposición los terrenos con pendientes, exigiendo para la aprobación y recepción de los proyectos de edificación, subdivisión y loteo, la presentación de los estudios que indica, excede el ámbito propio de los instrumentos de planificación territorial (aplica dictamen N° 47.417, de 2008).

13. Artículo 20: La fijación de una franja en torno a canales, para maniobras de limpieza y despeje de éstos, excede la competencia del plan regulador, ya que según el artículo 2.1.29. de la OGUC, el plan regulador deberá reconocer las fajas o zonas de protección determinadas por la normativa vigente y destinarlas a áreas verdes, vialidad o a los usos determinados por dicha normativa y establecer "zonas no edificables" que corresponden a aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa –tales como acueductos– establecidas por el ordenamiento jurídico vigente, según el artículo 2.1.17. de la misma OGUC.

14. Artículo 21: La regulación que establece, relativa a los sitios de significancia cultural, especialmente mapuches, que pudieran existir en las áreas urbanas, se aparta de los términos del artículo 2.1.18. de la OGUC, que dispone que las "áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural" corresponden a aquellas zonas o inmuebles de conservación histórica que defina el Plan Regulador Comunal e inmuebles declarados monumentos nacionales en sus distintas categorías, los cuales deberán ser reconocidos por el instrumento de planificación territorial que corresponda, lo que no ocurre en la especie.

15. Artículo 23: Al disponer que los antejardines se miden a partir de la línea de cierre se aparta de lo dispuesto en el artículo 1.1.2. de la OGUC, que señala que corresponde al área entre la línea oficial y la de edificación.

16. Artículo 24: La definición de sitios eriazos excede la competencia del plan regulador. Además, no se advierte fundamento normativo para disponer que las características de los cierros deben aprobarse por la Dirección de Obras Municipales.

17. Artículo 26: Debe eliminarse, en su inciso segundo, la referencia a "las rasantes establecidas en el artículo 2.1.23." de la OGUC, toda vez que dicha norma no regula las rasantes.

18. Artículo 28: El inciso primero de este precepto, al establecer que la exigencia mínima de estacionamientos deberá cumplirse dentro del mismo predio, se aparta de lo dispuesto sobre la materia por el artículo 2.4.2. de la OGUC. En su inciso tercero –que exige la materialización de los estacionamientos–, debe remplazarse la expresión "Dirección de Obras Municipal" por "organismo competente". En el cuadro "Vivienda", contenido en dicho artículo, debe precisarse que la exigencia de estacionamientos para vivienda social –1 cada 4 a 5 unidades– no resulta aplicable a los condominios de viviendas sociales, pues en ellos el artículo 8° de la ley N° 19.537 exige un mínimo de un estacionamiento cada dos unidades de viviendas. En el cuadro "Actividades Productivas", en lo relativo a "Industria" y "Almacenamiento", no se fija la norma de cantidad de estacionamientos para los casos de superficie de 501 y 1.501 m<sup>2</sup> y, en el penúltimo inciso, debe señalarse expresamente el factor de cálculo en los casos en que la exigencia mínima de estacionamientos se fija en rangos.

19. Artículo 29: No se advierte el fundamento normativo para establecer determinados niveles de intervención para los Inmuebles de Conservación Histórica que se indican. Por otra parte, acorde

con lo dispuesto en el artículo 2.1.18. de la OGUC, debe reemplazarse la expresión “Zona de Interés Patrimonial”, utilizada bajo el epígrafe “LA PAZ”, por “Zona de Conservación Histórica”. Respecto a la primera de las “Condiciones Generales” que se señalan en este precepto –conforme a la cual los inmuebles a que se refiere deberán mantenerse y preservar sus características arquitectónicas originales–, debe precisarse que tales características serán fijadas a través de planos seccionales, en armonía con lo dispuesto en el artículo 2.7.8. de la OGUC. Finalmente, no corresponde señalar que para efectos del cálculo de los índices de constructibilidad y ocupación de suelo deberá considerarse como parte integrante del proyecto el Inmueble de Conservación Histórica, ya que dicho cálculo debe ceñirse a la definición que de los citados vocablos contempla el artículo 1.1.2. de la OGUC.

20. Artículo 31, letra a, Zona Urbana Consolidada Localidad de Loncoche:

- a. Zona de Equipamiento de Áreas Verdes ZEq-1: La fijación de una franja de protección adyacente al cauce a que se refiere esta zona debe regirse por el artículo 2.1.18. de la OGUC, lo que no se cumple en la especie. Sin desmedro de ello las áreas verdes son un uso de suelo distinto del equipamiento –el que, por lo demás se contempla en esta Zona como prohibido–, por lo que no corresponde la denominación que se da a esta zona.
- b. Zona de Equipamiento de Cementerio ZEq-4: Se definen condiciones especiales para la infraestructura, en circunstancias que se prohíbe en esta zona la infraestructura de todas las clases.
- c. Zona de Equipamiento Cultural, Turismo y Esparcimiento ZEq-5: En los usos permitidos se señala equipamiento de tipo culto y cultura mapuche, diferenciación, esta última, que carece de sustento normativo.
- d. Zona Residencial 1 ZR-3 y Zona Residencial 2 ZR-4: Se establece para los terminales de servicios de locomoción colectiva urbana la exigencia de emplazarse en terrenos que enfrenten vías de ancho mínimo, igual o superior a 40 metros, materia ajena a la competencia del plan regulador que se encuentra normada por el artículo 4.13.7. de la OGUC. Igual observación debe formularse respecto de las otras zonas del plan que contemplen esta disposición.

21. Artículo 31, letra b, Área de Extensión Urbana Localidad de Loncoche:

- a. El establecimiento de zonas de extensión urbana como las que se fijan en el área de la especie –y en las correspondientes a las localidades de Huiscapi y La Paz–, constituye una materia que de acuerdo al artículo 2.1.7. de la OGUC y la jurisprudencia de esta Entidad de Fiscalización, compete al Plan Regulador Intercomunal (aplica dictamen N° 34.419, de 2008).
- b. Sin desmedro de lo anterior, cabe observar que en la Zona de Extensión Residencial 1 ZEX-1, dentro de los usos prohibidos se alude a “Grandes instalaciones de infraestructura”, expresión que no se encuentra definida en la OGUC, la cual fija dentro de la competencia del plan intercomunal la determinación de las normas urbanísticas para las edificaciones e instalaciones destinadas a infraestructuras de impacto intercomunal.
- c. De igual modo, la condición especial de la Zona de Extensión Residencial 2 ZEX-2, concerniente al estudio de riesgo, debe consignarse en la regulación de la respectiva zona de riesgo, y no en esta zona residencial. Lo propio cabe señalar en el caso de la Zona de Extensión Residencial 2 ZEX-2 de la localidad de Huiscapi.

- d. Asimismo, acerca de la Zona de Extensión Residencial 3 ZEX-3, corresponde manifestar que, dada su regulación, ella constituye una zona de riesgo por incendios forestales, sin que, sin embargo, se adjunte el respectivo estudio, de acuerdo a lo prescrito en el artículo 2.1.17. de la OGUC.
- e. Respecto de la Zona de Actividades Productivas ZAP-1, cabe señalar que dentro de los usos permitidos se establece el de "equipamiento de apoyo a la industria y áreas verdes", distinción que no encuentra sustento en el artículo 2.1.33. de la OGUC, que fija las clases de equipamiento.
- f. Finalmente, cabe consignar que se omite considerar la letra c al momento de señalar los epígrafes del artículo 31.

22. Artículo 32, letra a, Área Urbana Consolidada - Localidad de Huiscapi:

En cuanto a la Zona de Equipamiento Áreas Verdes ZAV, se reproduce lo observado respecto a la Zona ZEq-1 de Loncoche. Por otra parte, las denominaciones de zonas que coincidan con zonas de la localidad de Loncoche deben diferenciarse ya que se regulan de manera distinta (v. gr., zonas ZEq-1 y ZEq-3 y ZEq-4).

23. Artículo 32, letra b, Área de Extensión Urbana - Localidad de Huiscapi:

- a. En las zonas de extensión residencial 1, 2 y 3 –ZEX-1, ZEX-2 y ZEX-3, respectivamente–, dentro de los usos prohibidos se alude a grandes instalaciones de infraestructura, expresión respecto de la cual se reitera que ella no está prevista en la OGUC.
- b. Asimismo, en la zona ZAP-1, se permite equipamiento "de apoyo a la industria y áreas verdes", expresión ya observada.

24. Artículo 33. Zonificación de la Localidad de La Paz:

- a. No se advierte el sustento jurídico de la regulación que se contiene en la Zona de Desarrollo Urbano Condicionado.
- b. La zona ZEX-1, también prohíbe "Grandes Instalaciones de Infraestructura", expresión respecto de la cual se reproduce lo indicado en el artículo precedente. Además, cabe señalar que las condiciones especiales fijadas para dicha zona –exigencia de un estudio para los loteos y prohibición de movimiento de tierra– carecen de sustento normativo. Igualmente no se advierte el sentido de la alusión que se hace al artículo 97 del decreto con fuerza de ley N° 850, de 1997, del Ministerio de Obras Públicas. Asimismo, en la zona ZAP-1 la exigencia de una faja de separación mínima de 20 metros de área verde y arboleda carece de sustento normativo. Finalmente, en esta zona se menciona las áreas verdes dentro del equipamiento, en circunstancias que se trata de otro uso de suelo.

25. Artículo 36: La exigencia de ciclovías en vías urbanas no puede extenderse a todas las vías superiores a colectoras, como se dispone, atendido que según el artículo 2.3.2. N° 1, de la OGUC, las vías expresas no contemplan su existencia. Sobre su emplazamiento en zonas de extensión se reitera que tales zonas son de competencia del Plan Regulador Intercomunal.

## 26. Artículo 37: Red Vial Estructurante:

### A. Centro Urbano de Loncoche:

En el respectivo cuadro el trazado de la "Proyección de Av. Bulnes", se superpone parcialmente con la vía existente "Manuel Bulnes". Lo propio ocurre con la calle de servicio "Vía Proyectada 4", ya que el tramo se define sobre la vía colectora "Proyección de Av. Bulnes".

La vía "Proyección de Av. Aníbal Pinto Sur", se superpone parcialmente con la vía existente "Aníbal Pinto". Lo propio ocurre con la calle de servicio "Vía Proyectada 3" ya que el tramo se define sobre la mencionada vía colectora "Proyección de Av. Aníbal Pinto Sur".

En las siguientes vías se omite especificar, tanto en la Ordenanza como en su graficación, los metros de ensanche: "Manuel Bulnes", "Brasil", "Camino a Chesque", "Camino Paraíso Perdido", "Camino Lumaco" y "Octavio Campos Navarro".

En el caso de la vía "Jaime Guzmán", se clasifica en el cuadro como colectora existente, sin embargo, en el plano, como una vía de servicio.

En el caso de la vía "Camino Lumaco" existe una contradicción en la Ordenanza por cuanto esta calle llega hasta la vía colectora "Jaime Guzmán", y no a la vía "Brasil", como se indica en la identificación del tramo de camino a Lumaco entre Brasil y Línea de Alta Tensión.

La vía Nueva 1 se clasifica como una vía de servicio, sin embargo, en el plano se grafica como vía colectora. Las vías "Proyectada 1" y "Proyección Octavio Campos Navarro" se clasifican como proyectadas mientras que en el plano se observa una parte de sus tramos como existente.

Finalmente se omite incluir en el cuadro de vialidad estructurante de este artículo 37, el "Camino a Cuesta Lastarria" y el camino "Colonia Loncoche", ambas graficadas en el plano.

### B. Localidad de Huiscapi:

En la vía "Bernardo O'Higgins" no se especifican los metros de ensanche a que se alude ni se grafican en el plano. Además, se indica como vía colectora y, sin embargo, en el plano se grafica como una vía troncal. En la descripción del tramo de dicha vía se menciona la vía Eugenio Matte sin que se advierta su relación con las restantes calles que allí se identifican.

En el "Camino S-91" y la "Av. Ramón Freire" no es posible determinar el punto de término de la primera, que a su vez, es el inicio de la segunda.

En la vía "José M. Balmaceda" se establecen partes existentes y otras proyectadas, pero en el plano se grafica todo el tramo como existente.

Las vías "Eugenio Matte", "Arturo Prat" e "Ignacio Carrera Pinto" se clasifican en el cuadro como vías de servicio pero en el plano se grafican como vías colectoras.

27. Artículo 38: Regula de manera indiferenciada las áreas afectas –según entiende esta Contraloría General, toda vez que la norma no es precisa– a declaratoria de utilidad pública a que se refiere el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y las que tienen la calidad de bien nacional de uso público, en lo relativo a exigencias de plantaciones y obras de ornato, en circunstancias de que el artículo 2.1.10., N° 3, letra e) de la OGUC, dispone que el plan de que se trata sólo puede formular esas exigencias en las áreas afectas a declaración de utilidad pública.

Igualmente, debe observarse el epígrafe de este precepto, en tanto alude a “Áreas afectas a Declaración Pública”, y no como se señala en el citado artículo de la OGUC.

28. Artículo 39: La exigencia de considerar la utilización de las especies nativas para la renaturalización de los márgenes de los ríos y canales que atraviesan las áreas urbanas, excede la competencia del Plan Regulador Comunal atendido lo prescrito en el artículo 2.1.10., N° 3, de la OGUC.

29. Artículo 40: Este precepto, denominado “Parques y Plazas”, al disponer que se deberán utilizar las especies que allí se indican y que en plazas con juegos infantiles se utilizarán preferentemente especies arbustivas, se aparta del artículo 2.1.10., N° 3, letra e), según el cual el plan puede establecer exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a declaración de utilidad pública, situación en que no se encuentran las plazas.

30. No corresponde que en la Ordenanza Local se haga referencia a los decretos que rigen actividades específicas, como ocurre por ejemplo, en el artículo 16, respecto de las estaciones de venta de combustibles y de servicio automotriz, en cuanto se trata de materias ajenas al ámbito de competencia del plan regulador que, por lo demás, cuentan con su propio imperio.

31. Sin desmedro de lo indicado en el N° 2 de este oficio, corresponde señalar que en los planos de la localidad de Huiscapi se grafica el punto 2, haciendo referencia al deslinde poniente del predio rol 337-5 en tanto que la Ordenanza alude al deslinde oriente. Asimismo, se debe corregir en la graficación la nomenclatura ZP-4 por ZP-5.

En el plano de Loncoche se grafica una zona ZE-2 que no está prevista en su viñeta ni en la Ordenanza Local. También debe precisarse el significado de los círculos graficados en plano sobre la intersección de las vías Diego Portales y Proyección norte de Villarrica; y en José M. Balmaceda sobre su tramo troncal.

En el plano de La Paz, se alude a la zona ZEq-2, que no se encuentra regulada en la Ordenanza Local. Sin desmedro de ello, la viñeta del plano debe ajustarse a dichas nomenclaturas. Por otra parte, no se advierte si la calle Esmeralda entre el tramo Miraflores-Victoria es existente o proyectada (en la Ordenanza se indica como existente en todo su tramo). Parte de la Prolongación de calle Miraflores se grafica como existente, en circunstancias de que es una vía proyectada, según la Ordenanza Local.

Finalmente, en todos los planos, la graficación de la red vial pública no cumple con lo indicado en el artículo 2.3.1. de la OGUC, en orden a fijar el trazado de las vías y sus anchos, así como los ensanches de las vías existentes, distinguiendo con precisión sus tramos. Además, se incluye la firma del Director de Obras Municipales en lugar de la del Asesor Urbanista, como exige el artículo 2.1.10. de la OGUC, sin que se adjunte algún antecedente que permita justificar dicha situación.

32. Asimismo, en la localidad de Loncoche quedan fuera del límite urbano terrenos que tenían esa calidad –sobre la zona Z-5E del plan regulador vigente–, situación que no se encuentra regulada en la normativa aplicable.

33. En otro orden de consideraciones, sobre el procedimiento empleado en la elaboración del plan de que se trata, cabe señalar que no se ha acreditado el cumplimiento del trámite previsto en el N° 1 del artículo 2.1.11. de la OGUC, por cuanto no consta en el expediente la comunicación por carta certificada a las organizaciones territoriales legalmente constituidas que estén involucradas. Igualmente no consta que se haya celebrado la reunión del Consejo Económico y Social a que

alude el N° 5 del artículo citado o en caso negativo las razones que lo impidieron, ni el envío de las comunicaciones a los interesados que hubieren formulado objeciones o proposiciones concretas como lo exige el inciso quinto del artículo 2.1.11., de la OGUC.

34. Por último, el estudio de factibilidad no se encuentra suscrito por los profesionales especialistas que lo hubieren elaborado, según lo dispone el artículo 2.1.10. de la OGUC.

En mérito de lo precedentemente expuesto, procede que esa Contraloría Regional devuelva sin tramitar la resolución N° 18, de 2009, del Gobierno Regional de La Araucanía , sobre la base de lo consignado en el cuerpo de este oficio.

Osvaldo Vargas Zincke  
Abogado Jefe  
División de Infraestructura y Regulación



## N° 32.020 Fecha: 18-VI-2009 - Plan Regulador de Talca

La Contraloría Regional del Maule ha remitido para su estudio la resolución N° 46, de 2009, del Gobierno Regional del Maule, que promulga el Plan Regulador Comunal de Talca.

Al respecto, cumple esta División de Infraestructura y Regulación con realizar las siguientes observaciones, concernientes a las disposiciones contenidas en dicho instrumento de planificación territorial:

1. El texto de la Ordenanza Local que se promulga debe transcribirse en la resolución que se analiza, de manera de formar parte integrante de la misma, lo que no acontece en la especie.

2. Se advierten, en la misma Ordenanza, normas que exceden el ámbito propio de los instrumentos de planificación territorial, por lo que deben objetarse por tal motivo los siguientes preceptos:

a. Artículo 6°, en cuanto define términos tales como “Antejardín secundario”, “Sitios de esquina” y “Predio existente”, que resultan ajenos o no han sido conceptualizados en la Ley General de Urbanismo y Construcciones ni en su Ordenanza General (en adelante, LGUC y OGUC, respectivamente). Similar observación corresponde efectuar acerca de lo dispuesto en el artículo 23, en cuanto dicha norma alude al concepto “fondos de sitio” –que no ha sido definido por la normativa legal y reglamentaria aludida–, y de lo señalado en el artículo 53, en lo atinente a las definiciones de intersecciones y enlaces viales.

b. Artículo 18, inciso tercero, en cuanto dispone las características que deben tener los cierros medianeros del antejardín.

c. Artículo 21, al regular las obras en edificaciones emplazadas en pendiente.

d. Artículo 22, al establecer la exigencia de accesos cada 50 metros desde la vía pública o calles interiores, pasajes o espacios de circulación, para los loteos, conjuntos habitacionales y condominios.

e. Artículo 26, en tanto señala, en su inciso segundo, exigencias de diseño de los antejardines.

f. Artículo 27, Nota (1), en lo referido a la exigencia de un espacio de detención de vehículos al interior del predio para tomar y dejar alumnos, y en el inciso décimo, en lo atinente al espacio necesario que, en los en que se emplazan los proyectos, deben consultarse para el traslado de pasajeros, carga, descarga, evolución, mantención y detención de los vehículos que se indican.

g. Artículo 33, al exigir que los terrenos en que se emplacen Centros de Cumplimiento Penitenciario o Casas de Menores con régimen cerrado cuenten con una franja de espacio público destinado a área verde y vialidad de un ancho mínimo de 35 metros.

h. Artículo 34, N° 2, en cuanto establece normas relativas a los elementos y dispositivos de que deben disponer las instalaciones y edificaciones que contemplen recintos de lavado y lubricación.

i. Artículos 39, inciso primero, y 40, al definir los “componentes de conducción, distribución, traslado o evacuación”, propios de las redes o trazados de infraestructura, y sus edificaciones e instalaciones de infraestructura, respectivamente.

j. Artículo 41, letra b), en lo referido a las exigencias de ubicación a sotavento de los vientos predominantes para las plantas de tratamiento de aguas servidas y plantas de disposición final de residuos sólidos, y dejar en el contorno de las primeras una franja de espacio público de 45 metros.

k. Artículo 43, al establecer “Áreas de Extensión Urbana”, materia que de acuerdo al artículo 2.1.7. de la OGUC, compete al nivel superior de planificación territorial.

l. Artículo 45, al establecer en la Zona E-VF la exigencia de contar con un 30% del predio arborizado con especies nativas, y contar para dicho efecto con la certificación de CONAF al momento de la recepción final.

m. Artículo 53, al referirse a los anteproyectos que indica, sancionados por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y basados en criterios y pautas detalladas en el Manual de Vialidad Urbana, VOL.III, “REDEVU”.

3. El artículo 1º, inciso final, al establecer que la Ordenanza Local complementa las disposiciones gráficas del plano, lleva implícito un orden de prelación que no se encuentra definido en la normativa que regula la materia.

4. Los puntos 2 y 3, y el tramo 2-3, descritos –en la tabla que se contiene en el artículo 5º– al sur del Camino La Tierra, difieren de lo indicado en el plano, por cuanto se grafican al norte de dicha vía. Además, si bien se señala, en la referida tabla, que el tramo 14-15 coincide con el eje del Estero Piduco, ello no concuerda con lo graficado en el plano. Asimismo, se señala en esa tabla que el tramo 28-1 limita con la comuna de Río Claro, en circunstancias que en el plano respectivo se indica que corresponde a la de San Rafael.

5. El artículo 7º señala que el artículo 46 de la Ordenanza Local que se examina fija las normas urbanísticas para cada zona, en circunstancias que tales normas se encuentran establecidas en su artículo 45.

6. En el cuadro que se contiene en el artículo 11 –relativo a antejardines–, no resulta precisa la referencia efectuada al “Acceso Lircay”.

Por otra parte, la regulación que establece el inciso final de este precepto, en orden a exigir el antejardín predominante “Cuando en más de un 50% de la longitud de la cuadra exista antejardín con un ancho diferente al establecido para la zona”, implica delimitar la obligación de que se trata en función de situaciones de hecho inciertas y variables.

7. El artículo 12 admite la ocupación de hasta un 40% de los antejardines que indica con edificaciones de un piso en proyectos de loteos acogidos al DFL N° 2, de 1959, del Ministerio de Hacienda, lo que se aparta de lo dispuesto sobre la materia en el inciso tercero del artículo 122 de la LGUC –según el cual “En los edificios ubicados en terrenos afectados por antejardines contemplados en los Planes Reguladores, sólo podrá efectuarse reconstrucciones, ampliaciones y otras alteraciones siempre que el propietario del inmueble se comprometa por escritura pública a adoptar la línea oficial de edificación en el plazo que señale la Dirección de Obras Municipales”– y 2.5.8. de la OGUC, que señala que en los antejardines se podrá consultar caseta de portería, pérgola u otras de similar naturaleza, además de estacionamientos de visitas hasta en un tercio de su frente.

8. En el artículo 15 se establece que en la zona U-1 son obligatorias las marquesinas, sin que se advierta el fundamento de dicha disposición, de acuerdo a lo previsto en el artículo. 2.7.7. de la OGUC.

9. Al establecerse, en el artículo 16, las características de los portales, se contraviene lo establecido en el artículo 2.7.7. de la OGUC, que dispone que el Director de Obras Municipales fijará las características de las arcadas, pórticos, u otros, de los portales y marquesinas, cuando se determine su exigibilidad en las hipótesis a que alude este artículo de la OGUC.

10. El artículo 18, inciso segundo, al establecer el porcentaje mínimo de transparencia de los cierros hacia el espacio público, se aparta de lo dispuesto en el artículo 2.5.1. de la OGUC, que sólo admite dicha posibilidad tratándose de sitios eriazos y propiedades abandonadas.

11. La fijación de una franja en torno a cauces para destinarlas a área verde y vialidad, que se efectúa en la letra a) del artículo 24, se aparta de lo preceptuado en el artículo 2.1.29. de la OGUC, según el cual el plan regulador deberá reconocer las fajas o zonas de protección determinadas por la normativa vigente y destinarlas a áreas verdes, vialidad o a los usos determinados por dicha normativa y establecer “zonas no edificables”, que corresponden a aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa –tales como acueductos– establecidas por el ordenamiento jurídico vigente, según el artículo 2.1.17. de la misma OGUC.

12. No resulta admisible lo dispuesto en el artículo 27, en orden a que la exigencia mínima de estacionamientos deba cumplirse exclusivamente dentro del predio de emplazamiento de la obra respectiva, toda vez que ello contraviene lo dispuesto sobre la materia en el artículo 2.4.2. de la OGUC.

Por otra parte, no corresponde eximir a las viviendas sociales que se indican del requisito mínimo de estacionamientos, como lo señala el inciso séptimo de la norma en examen, ya que ello se aparta, por un lado, de lo establecido en el artículo 2.4.1. de la OGUC y, por otro, de lo señalado en el inciso primero del artículo 8° de la ley N° 19.537, respecto de los condominios de viviendas sociales.

A su vez, no se advierte el sustento jurídico de este precepto al disponer que en los casos de cambio de destino de edificios existentes se podrá rebajar en un 30% el número de estacionamientos que correspondan.

13. El inciso tercero del artículo 34 señala que los establecimientos de venta minorista de combustibles líquidos y centros de servicio automotor deberán localizarse en terrenos que tengan acceso directo a vías estructurantes, cuyo ancho, medido entre líneas oficiales, sea el que se indica, en circunstancias que el emplazamiento de los equipamientos se rige por lo dispuesto en el artículo 2.1.36. de la OGUC.

Por otra parte, dado que número 1 de este precepto dispone que sólo podrán construirse adosadas las edificaciones correspondientes a oficinas de venta y administración, resulta contradictoria –y por ende debe suprimirse del texto que se analiza– la prohibición de adosamiento de instalaciones que produzcan emanaciones, ruidos o vibraciones.

14. En el artículo 35, la alusión a los “talleres artesanales” como una actividad productiva industrial se aparta de lo dispuesto sobre la materia en el artículo 2.1.28. de la OGUC.

15. Debe precisarse que la condición establecida en el inciso tercero del artículo 42, en orden a que las áreas verdes posean una proporción mínima de 1:3, entre ancho y largo, ha de entenderse referida únicamente respecto de las que tengan sentido transversal, de acuerdo a lo señalado en el inciso final del artículo 2.2.5. de la OGUC.

16. Acerca de las zonas establecidas en el artículo 45, corresponde efectuar las siguientes observaciones:

- a. En aquéllas en que figura un cuadro denominado “CONDICIONES PARA ACTIVIDADES DEL USO INFRAESTRUCTURA”, no se contempla como permitido dicho uso de suelo. Sin desmedro de ello, dicho título no resulta adecuado si se considera que los planes reguladores no pueden establecer condiciones de uso, sino normas urbanísticas, acorde con la LGUC y la OGUC.
- b. En las Zonas U-1 y U-2, se establecen requisitos de altura y distanciamiento en relación al uso de suelo vivienda, lo que carece de sustento jurídico. Por otra parte, al regular la “Altura Máxima de Edificación”, se altera la forma de aplicación de la rasante establecida en el artículo 2.6.3. de la OGUC. Además, en dicha zona y en la U-2 se consideran alturas mínimas de edificación, no obstante que de acuerdo a la definición de “Normas urbanísticas” establecida en el artículo 1.1.2., y a lo establecido en el artículo 2.1.23., ambos de la OGUC, el plan regulador en estudio sólo puede regular las alturas máximas.
- c. En la Zona U-3, no se advierte sustento legal para la obligación de destinar el 50% del terreno libre a área libre de esparcimiento para los copropietarios.
- d. En relación a la Zona U-6, la exigencia que se dispone para los proyectos de conjuntos habitacionales, en orden a dejar una faja perimetral de 20 metros de espacio público destinado a vialidad y área verde, no corresponde a una norma de distanciamiento, como se indica, sino a una franja de protección impuesta al titular de un proyecto residencial, sin que, por otra parte, se advierta su sustento normativo.
- e. En la Zona U-10 no se permite subdivisión predial mínima, lo que vulnera el artículo 2.1.10., N° 3, letra c), en relación con el artículo 2.1.20., ambos de la OGUC.
- f. No se advierte el sustento jurídico de la regulación que se contiene en la Zona E-VC, Vivienda Baja Densidad con Desarrollo Condicionado. Sin perjuicio de ello, la condición especial de contar con servicios de agua potable y alcantarillado, aplicable a los conjuntos habitacionales, no se condice con el carácter urbano de la regulación que compete al plan regulador comunal, que supone la existencia de factibilidad sanitaria, acorde con el artículo 42, letra b), de la LGUC.
- g. En la Zona E-ST, se establece una superficie predial mínima de 5.000 m<sup>2</sup> —uso residencial y equipamiento— y 10.000 m<sup>2</sup> —uso actividades productivas—, lo que contraviene lo indicado en el citado artículo 2.1.20., considerando el carácter urbano que deben tener las áreas reguladas por el plan regulador comunal de que se trata. Igual reparo debe efectuarse respecto de la mencionada Zona E-VC, así como de las zonas E-RD, que establece una superficie predial mínima de 10.000 m<sup>2</sup>, y E-AA, que se refiere a 3 habitantes por hectárea.
- h. No se advierte que el estudio específico de riego respalde el establecimiento de las zonas R-4, R-5, R-6 y R-7, lo que infringe el artículo 2.1.17. de la OGUC. Cabe precisar que si bien las zonas R-4 y R-5 coinciden con la zona ZR-3 del plan regulador vigente, las normas urbanísticas de uso de suelo y superficie predial mínima difieren de las establecidas actualmente en la citada zona ZR-3.

Sin perjuicio de lo anterior, en las zonas R-3, R-4 y R-5 se establece que una vez que “las obras incorporadas eliminen la condición de riesgo”, las normas urbanísticas aplicables a los terrenos desafectados son las de la zona colindante, y al mismo tiempo, fija normas urbanísticas propias

para cada una de ellas, lo que resulta contradictorio. Igual observación debe efectuarse respecto de la zona R-2.

Finalmente, no resulta procedente establecer que respecto de las obras que se indican de las zonas R-2, R-3, R-4, R-5, y R-6, deberá contarse con la autorización de la Dirección de Obras Hidráulicas del Ministerio de Obras Públicas, y en la R-7, con la autorización extendida por la Autoridad Sanitaria del Maule, por cuanto la definición de las atribuciones de los servicios públicos y de la correspondencia de su ejercicio en situaciones determinadas excede el ámbito de competencia de los instrumentos de planificación territorial, debiendo, por ende, reemplazarse dicha mención, de manera de aludir al “organismo competente, y en tanto corresponda”.

17. El inciso segundo del artículo 50, en cuanto establece que las nuevas construcciones que se proyecten en los predios colindantes laterales a Inmuebles de Conservación Histórica en zonas de edificación continua, deberán supeditar la volumetría, el tratamiento y materiales de fachada, a los de dichos inmuebles, y mantener una continuidad armónica en cuanto a líneas de fachada y tipos de fenestración, se aparta de lo prescrito sobre la materia en el artículo 2.7.8. de la OGUC.

Por otra parte, no se advierte el fundamento normativo para establecer determinados niveles de intervención para los Inmuebles de Conservación Histórica que se indican.

18. Respecto del artículo 54, que regula la vialidad estructurante, deben formularse los siguientes reparos:

- a. En la tabla de vialidad estructurante falta reconocer el ancho actual entre líneas oficiales de las vías existentes con ensanches proyectados.
- b. En el Sistema vial Las Tinajas, los dos últimos tramos —denominados 17 Norte—, no forman parte de dicho sistema vial, por cuanto no se trata de vías que se ajusten a lo dispuesto en la letra k) del N° 3, del artículo 2.3.2. de la OGUC.
- c. En el sexto tramo de la vía 21 NORTE no se indica si corresponde a un tramo existente o proyectado. Además, existe una discordancia entre el plano y la Ordenanza respecto del séptimo tramo de la misma vía, pues en la ordenanza aparece como proyectado, pero se grafican dos tramos distintos, uno existente con ensanche proyectado y otro con apertura de nueva vía.
- d. En la vía 8 SUR, en el tramo entre Av. Salvador Allende y 12 Oriente, definido en la Ordenanza como existente, se omite identificar el intervalo que en el plano se grafica como apertura de nueva vía.
- e. Se indica que la Av. Piduco Sur, tramo Av. Puertas Negras-Camino Sur, culmina en ese último camino, mientras que el plano respectivo lo hace en el límite urbano sur.
- f. En el tramo del sistema vial 14 SUR- 16 SUR, entre 9 Oriente-10 Oriente, debe agregarse el nombre de la vía y si es existente o proyectada.

19. En lo que atañe al Estudio de Factibilidad a que hace referencia la letra b) del artículo 42 de la LGUC, cumple con señalar que no consta la existencia de un pronunciamiento técnico de la empresa sanitaria competente. Además, según se desprende de lo señalado en el aludido estudio, la zona E-5 VC (que corresponde a la zona E-VC, según el artículo 45 de la Ordenanza Local) no cuenta con factibilidad sanitaria.

En mérito de lo precedentemente expuesto, procede que esa Contraloría Regional, sobre la base de lo señalado, devuelva sin tramitar la resolución N° 46, citada.

Finalmente, en lo que atañe a una presentación efectuada por don Sergio Castro Velozo –remitida por esa Contraloría Regional, para su estudio, a través de su oficio N° 1.133, de 2009–, en la cual se solicita tener presente que la Ordenanza Local del plan regulador en examen consigna en las zonas que indica una altura mínima de 10,5 metros, no obstante que carecería de competencia para ello, debe manifestarse que dicha alegación ha sido debidamente ponderada y resuelta en la letra b. del N° 16 del presente oficio, situación que esa Sede Fiscalizadora deberá poner en conocimiento del recurrente.

Osvaldo Vargas Zincke  
Abogado Jefe  
División de Infraestructura y Regulación

### **N° 33.246 Fecha: 23-VI-2009 - Plan Regulador de Purén II**

A través del oficio N° 998, de 2009, de la Contraloría Regional de La Araucanía, se ha remitido para su estudio la resolución N° 34, de 2009, del Gobierno Regional de La Araucanía, instrumento de planificación territorial que previamente había sido devuelto sin tramitar por el oficio N° 2.401, de 2008, de esa Sede Fiscalizadora, sobre la base de lo manifestado por la División de Infraestructura y Regulación en su oficio N° 28.001, del mismo año.

Al respecto, cumple con manifestar que del análisis del plan regulador comunal de que se trata se advierte, en relación a la observación contenida en el N° 2 del último oficio citado —en orden a que “En la tabla del artículo 23, que señala la zonificación del plan, así como en el artículo 26 de la Ordenanza Local, se contemplan las denominadas zonas de baja densidad condicionada (ZBD-C) y área verde condicionada (ZAV-C), categorías que no se corresponden con los usos de suelo definidos en el artículo 2.1.24., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones—, que se conserva en la referida tabla la denominación de la zona especial “Zona Baja Densidad Condicionada” y que se mantienen —en el último párrafo de los artículos 26.1 y 26.2— las condicionantes que dieron origen a las categorías objetadas.

Por otra parte, respecto de lo observado en el N° 4 del mismo oficio N° 28.001, de 2008, acerca del artículo 25 de la Ordenanza Local que se examina —en el sentido de que “La fijación de áreas de extensión urbana, de acuerdo al artículo 2.1.7., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no resulta procedente, por cuanto se trata de una materia que corresponde al nivel superior de planificación territorial”—, no se advierte que se hayan introducido las modificaciones destinadas a subsanar dicha situación, siendo del caso precisar, frente a lo sostenido en el documento denominado “INFORME DE RESPUESTAS A OBSERVACIONES DE CONTRALORÍA GENERAL. PLAN REGULADOR DE PURÉN”, de diciembre de 2008, que se adjunta —en orden a que al no contar Purén con un instrumento de nivel intercomunal, se hace imprescindible que el Plan Regulador en examen dé las directrices de los territorios que deben ser incorporados al límite urbano—, que ello sólo resulta posible en la medida que la pertinente regulación se fije en disposiciones transitorias, en los términos indicados en el inciso segundo del artículo 2.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, adjuntándose el plano que establezca el límite de extensión urbana, requisitos que no concurren en la especie.

En relación a las áreas de riesgo reguladas en los artículos 27, 27.1, 27.2 y 27.3, cabe observar —en armonía con el criterio manifestado en el N° 5 del citado oficio N° 28.001, de 2008, en orden a que el levantamiento de la prohibición que dichas áreas implican, procede sólo respecto de proyectos específicos, de acuerdo al procedimiento que el artículo 2.1.17. de la mencionada Ordenanza General dispone— que no procede señalar que, en base al estudio fundado a que alude el último artículo citado, el área de riesgo se redefina —artículo 27—, o se desafecte —inciso segundo del artículo 27.1—, o se precise —inciso segundo del artículo 27.3—, debiendo limitarse el alcance de tal estudio sólo a la posibilidad de que el proyecto a que se refiere pueda ser ejecutado. A lo anterior, es dable añadir que debe suprimirse la mención que, en la nueva redacción del artículo 27.2, se hace al artículo 5.1.15. de la referida Ordenanza General, por cuanto dicho precepto regula una materia diversa.

En diverso orden de consideraciones, corresponde objetar la redacción que, en esta oportunidad, presenta el artículo 30 de la Ordenanza Local en comentario, en el sentido de que “el Plan Regulador de Purén a través de la presente Ordenanza establece la declaratoria de utilidad pública sólo sobre

las vías colectoras contenidas en la tabla del presente artículo”, por cuanto la declaración de utilidad pública constituye una materia propia de ley, de conformidad al artículo 19 N° 24 de la Constitución Política, debiendo el plan regulador limitarse a señalar la vialidad estructurante de la comuna.

En lo formal, no se ha adjuntado el acuerdo N° 49 –adoptado por el Consejo Regional de la Araucanía en su sesión ordinaria N° 4, de 18 de marzo de 2009–, que aprueba el Plan Regulador Comunal de Purén, como tampoco el memorándum N° 68 de 2009, del Secretario Ejecutivo del Consejo Regional, mencionado en el N° 12 de los mismos vistos.

Finalmente, corresponde que esa Contraloría Regional haga presente en el oficio respectivo que el examen de juridicidad que se realiza en esta oportunidad tiene especialmente en consideración la circunstancia de que el señalado Plan Regulador, en su momento, fue objeto de control previo de legalidad conforme a los criterios vigentes a la época de emisión del oficio N° 2.401, de 2008, de esa Contraloría Regional, y que importaron la formulación de las observaciones que específicamente se consignaron en el mismo.

Osvaldo Vargas Zincke  
Abogado Jefe  
División de Infraestructura y Regulación



## **N° 47.951 Fecha: 1-IX-2009 - Plan Regulador de Perquenco**

Se remite para su estudio la resolución N° 63, de 2009, del Gobierno Regional de La Araucanía, que promulga el Plan Regulador Comunal de Perquenco.

Al respecto, resulta del caso realizar las siguientes observaciones, concernientes a las disposiciones contenidas en dicho instrumento de planificación territorial:

1. El texto de la Ordenanza Local que se promulga debe transcribirse en la resolución que se analiza, de manera de formar parte integrante de la misma.
2. No se adjunta el Certificado N° 207, de 10 de agosto de 2007, del Secretario Municipal de Perquenco, a que se alude en el N° 4 de los Vistos de la citada resolución N° 63, de 2009. Además, la resolución N° 9, de 1995, que se cita en el N° 8 de los Vistos, es del Gobierno Regional de La Araucanía, y no como se señala. Ese origen debe, asimismo, ser precisado en el artículo 7° de la Ordenanza Local.
3. Artículo 1°: Al establecer este precepto que la Memoria Explicativa complementa la Ordenanza Local, lleva implícito un orden de prelación que no se encuentra definido en la normativa que regula la materia (aplica dictamen N° 32.020, de 2009).
4. Artículo 4°: Al establecer que las comunidades indígenas o que adquieran la calidad de tal, que cumplan con los requisitos y condiciones que se establecen en la ley N° 19.253, se regirán por dicho cuerpo normativo, regula una materia ajena al ámbito de competencia del plan regulador.
5. Artículo 8.1: En la descripción del límite urbano de Perquenco, se observa la mención a líneas rectas que no son tales (v. gr., tramos 6-7 y 12-13). Además, no procede establecer como límites deslindes de predios existentes que se identifican con sus roles o su titular, como acontece respecto de los tramos 5-6 y 11-12, entre otros, por cuanto dichas situaciones son esencialmente modificables (aplica dictamen N° 31.416, de 2009).
6. Artículo 8.2: Respecto de la utilización de roles en la descripción del límite urbano de Quillem, se reproduce lo indicado en el numeral que antecede.
7. Artículo 9°: En la regulación de las plantas de decantación, distribución o tratamiento de agua potable o aguas servidas o aguas lluvias, que se efectúa en este precepto, se advierte que la exigencia de cierros y dispositivos que impidan el libre acceso de personas y animales, así como la prohibición de construcciones en el entorno a lagunas de estabilización abiertas, excede la competencia de este instrumento de planificación territorial. Además, respecto de la regulación de los rellenos sanitarios, por una parte, no se advierte sustento normativo para condicionar su emplazamiento a que el predio enfrente una vía colectora de mínimo 30 metros y, por otra, no corresponde disponer que los mismos deberán dar cumplimiento a un cuerpo legal específico –en la especie, el Código Sanitario– por constituir ello una materia ajena al ámbito de la planificación territorial (aplica dictamen N° 31.416, de 2009). Finalmente, la dimensión del distanciamiento a medianeros que se establece para esas instalaciones (2.000 metros), no resulta factible de aplicar, en la práctica, en el área regulada por el plan.
8. Artículo 10: La mención a la Dirección General de Aeronáutica Civil y a la Dirección de Aeropuertos del Ministerio de Obras Públicas, debe ser reemplazada por la referencia a los “organismos competentes”, toda vez que la definición de la competencia de los servicios públicos es una materia

ajena a la naturaleza de los instrumentos de planificación territorial (aplica dictamen N° 28.001, de 2008).

Por otra parte, en este precepto se regula el emplazamiento de los terminales de transporte terrestre para estacionamiento de buses y camiones, en orden a que deben enfrentar las vías de las características que se indican, materia que es ajena a la competencia del plan regulador, y que se encuentra normada en los artículos 4.13.7. y siguientes de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC. Lo propio debe observarse respecto de la regulación que se efectúa tratándose de los terminales de transporte terrestre de pasajeros, en que se contemplan exigencias de emplazamiento frente a determinado tipo de vías, de arborización, de área de distanciamiento a medianeros, y de ancho de los accesos y salidas.

Además, cabe advertir que las playas de estacionamiento y los denominados “Terminales de Distribución Agropecuaria y Pesquera”, a los que alude la norma en análisis, no constituyen instalaciones de infraestructura, según se desprende de lo previsto en el artículo 2.1.29. de la OGUC, siendo del caso señalar, en otro orden de ideas, que tratándose de las primeras, no se advierte sustento normativo para exigir que sólo podrán emplazarse en vías de ancho mínimo de 15 m.

Finalmente, se debe aclarar la expresión “200 m<sup>2</sup> edificados o 500 m<sup>2</sup> de recinto”, toda vez que según el artículo 1.1.2. de la OGUC, “Recinto” es el espacio abierto o cerrado destinado a una o varias actividades, en tanto que “Edificio” es toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino, por lo que no es factible determinar cómo se aplica el estándar.

9. Artículo 11: No resulta procedente establecer que las redes y trazados de infraestructura cumplan con el antejardín de la zona en que se emplacen, toda vez que tal exigencia sólo puede aplicarse a las respectivas instalaciones o edificaciones necesarias para el uso de aquéllas, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 2.1.29. de la OGUC (aplica dictamen N° 31.416, de 2009).

10. Artículo 12: El decreto N° 357, del Ministerio de Salud, que se cita en este artículo, es del año 1970, y no de 1990, como allí se señala. Por otra parte, carece de sustento normativo disponer que los accesos de los cementerios deban localizarse en vías de ancho entre líneas oficiales no inferiores a 25 metros.

11. Artículo 13: Sus incisos primero y segundo regulan una materia ajena al ámbito de la planificación urbana, cual es la actividad de estaciones de venta de combustibles y de servicio automotriz. Además, la prohibición de establecer estaciones de ventas de combustible y de servicio automotor en terrenos ubicados en distancias inferiores a 100 metros de equipamiento ya existente de Salud, Educación y Seguridad, carece de sustento jurídico, al igual que la obligación de mantener libre de construcciones la faja resultante del distanciamiento a que se alude en el inciso final de este precepto.

12. Artículo 15: No corresponde incluir a los servicios artesanales en el cuadro relativo al tipo de uso infraestructura, por cuanto tales servicios se encuentran comprendidos en la clase de equipamiento de servicios, según lo dispuesto en el artículo 2.1.33. de la OGUC. Por lo demás, así se encuentran previstos en el cuadro contenido en el artículo 14 de la Ordenanza Local que se examina (aplica dictamen N° 31.416, de 2009).

13. Artículo 17: Este precepto dispone que quedan expresamente prohibidos, dentro del límite urbano, los usos de suelo “Industrias, locales de almacenamiento y talleres calificados como

insalubres o contaminantes y peligrosos”, lo que no se aviene con lo dispuesto el artículo 2.1.10. de la OGUC, en el sentido de que los usos de suelo deben establecerse en relación a las zonas o subzonas en que se dividirá la comuna (aplica dictámenes N°s. 47.417, de 2008, y 31.416, de 2009).

14. Artículo 18: El inciso final de esta norma establece que sólo respecto de los lotes de las zonas ZAP y ZAV-3, que enfrenten la Ruta S-103 se exigirá un antejardín de 15 metros, considerándose en tales dimensiones –según aparece de lo señalado, en lo pertinente, en el artículo 30 de la misma Ordenanza Local– una zona de protección a cada lado de la franja vial, que carece de sustento normativo (aplica dictamen N° 40.372, de 2008).

15. Artículo 19: Sus incisos segundo y tercero son de idéntico tenor.

16. Artículo 21: En el cuadro que se contiene en el precepto, en el uso de suelo “RESIDENCIAL”, no corresponde eximir a las viviendas de menos de 50 m<sup>2</sup> del requisito mínimo de estacionamientos, ya que ello se aparta, por un lado, de lo establecido en el artículo 2.4.1. de la OGUC y, por otro, de lo señalado en el inciso primero del artículo 8° de la ley N° 19.537, respecto de los condominios de viviendas sociales (aplica dictamen N° 32.020, de 2009).

Asimismo, en el mencionado uso de suelo residencial se contemplan dos estándares para la vivienda de 100 m<sup>2</sup>, y se omite indicar la unidad de medición aplicable a “Vivienda de 100 o más”, situación que también acontece tratándose de la regulación asociada a los terminales agropecuarios y/o pesqueros. Respecto de estas últimas instalaciones, no corresponde su mención como infraestructura, considerando lo preceptuado en el artículo 2.1.29. de la OGUC y la definición de “Centro Comercial” prevista en el artículo 1.1.2. del mismo cuerpo reglamentario.

Por otra parte, respecto del uso de suelo “EQUIPAMIENTO”, se incluyen instalaciones propias del equipamiento de Deportes en la clase de equipamiento de Servicios.

17. Artículo 22: No procede señalar en la regulación que efectúa este artículo que, para efectos del cálculo de los índices “de constructibilidad” y “ocupación de suelo”, deberá considerarse como parte integrante del proyecto el Inmueble de Conservación Histórica, ya que dicho cálculo debe ceñirse a la definición de los respectivos coeficientes que establece el mencionado artículo 1.1.2. de la OGUC (aplica dictamen N° 31.416, de 2009). Además, en su inciso segundo, no corresponde aludir a “las intervenciones” a los inmuebles de conservación histórica, sino a sus demoliciones o refracciones, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

18. Artículo 23: No corresponde que se establezcan “Zonas de Extensión Urbana” en el cuadro contenido en este precepto, por tratarse de una materia que conforme al artículo 2.1.7. de la OGUC compete al nivel superior de planificación territorial, y que sólo resulta posible contemplar en planes reguladores comunales, en los términos indicados en el inciso segundo del artículo 2.1.3. de la OGUC, adjuntándose el plano que establezca el límite de extensión urbana, requisitos que no concurren en la especie.

19. Artículos 25 a 25.8: Con respecto a las zonas ZE-HM 1, ZE-HM 2, ZE-HM 3, ZE-HM4, ZE-C, ZAP, ZAV Y ZAV-2 que se establecen en esos artículos, se reproduce lo observado acerca de las zonas de extensión reguladas en el artículo 23 de la Ordenanza Local que se examina.

20. Artículo 25.7, Zona ZAV, Zona Áreas Verdes: Al disponer las canchas deportivas como área verde, dicha regulación se aparta de la normativa prevista en el artículo 2.1.33. de la OGUC, que

considera este tipo de establecimientos dentro del uso equipamiento de la clase deporte, el que sólo es complementario al de área verde, acorde lo señalado en el artículo 2.1.31. de la OGUC. Además, debe agregarse una referencia al artículo 2.1.30. del mismo cuerpo reglamentario, en el evento que algunas de las áreas que se mencionan en este precepto correspondan al uso de suelo Espacio Público.

21. Artículo 25.8, Zona ZAV-2, Zona Área Verde 2: Dado que esta zona se establece como Área Verde, no resulta compatible el uso permitido infraestructura, atendido lo dispuesto en el artículo 2.1.31. de la OGUC.

Sin desmedro de ello, resulta improcedente condicionar la localización del uso de suelo infraestructura a la circunstancia de que el respectivo predio enfrente vías expresas bidireccionales de 50 metros, siendo menester consignar que, en todo caso, según consta de lo señalado en el artículo 30 de la Ordenanza Local en estudio, no existen vías que reúnan tales características en el plan regulador en análisis.

22. Artículo 26.1: Según se desprende de la Memoria del instrumento de planificación en estudio, la franja de 50 metros desde el límite urbano, libre de construcciones, destinada a área verde, a que se alude en este precepto, corresponde a una "franja de resguardo" de terrenos contiguos a los que tienen calidad de indígenas, la que carece de sustento normativo.

Sin desmedro de lo anterior, no se advierte fundamento jurídico para disponer que si el terreno contiguo a la faja señalada deja de tener la calidad de comunidad indígena según lo señalado en la ley N° 19.253, esta faja adoptará las condiciones de la zona contigua a ella, siendo oportuno consignar que, en todo caso, de acuerdo a lo señalado en el inciso final del artículo 2.1.31. de la OGUC, las áreas verdes públicas o privadas señaladas como tales en los instrumentos de planificación territorial sólo podrán ser destinadas a otros usos mediante modificación de dichos instrumentos.

23. Artículo 26.2: Al disponer que la faja de terreno adyacente a la infraestructura ferroviaria corresponde a una zona de seguridad a lo largo de la vía del ferrocarril, de un ancho promedio de 20 metros (10 metros desde el eje a cada lado de la línea férrea), se aparta de lo establecido sobre la materia en el artículo 34 de la Ley General de Ferrocarriles. Por otra parte, al disponer que si la red de infraestructura de transporte es modificada o suprimida, esta faja adoptará el uso de espacio público, no se ajusta a derecho, por cuanto el terreno comprendido en la faja de seguridad no necesariamente reviste la calidad de bien nacional de uso público (aplica dictamen N° 31.416, de 2009).

24. Artículo 27: Áreas de Restricción: No se advierte el sentido de la expresión "redefinen el área", contenida en este precepto, ya que el artículo 2.1.17. de la OGUC, al que también se alude, no prevé dicha posibilidad, sino la de autorizar proyectos a emplazarse en las áreas de riesgo.

25. Artículo 27.1: La distinción entre zonas de anegamiento permanente y estacional que se efectúa en este precepto, no se grafica en el pertinente plano.

Cabe observar, además, que no resulta admisible la referencia que hace al artículo 5.1.15. de la OGUC, por cuanto el precepto que se analiza trata de áreas normadas por el artículo 2.1.17. de la OGUC (aplica dictamen N° 31.416, de 2009).

Finalmente, no procede establecer que en zonas de anegamiento permanente no se permitirán construcciones, por cuanto ello se aparta de lo normado sobre la materia en el citado artículo 2.1.17. de la OGUC, que prevé la posibilidad de desarrollar proyectos en las denominadas áreas de riesgo, y que señala que las zonas “no edificables” corresponderán a aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, tales como aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gaseoductos, u otras similares, establecidas por el ordenamiento jurídico vigente.

26. Artículo 30, Red Vial Estructurante: Corresponde objetar este precepto, y los cuadros que contiene, en cuanto establecen declaratoria de utilidad pública sólo sobre las vías colectoras que se indican, por cuanto la declaración de utilidad pública constituye una materia propia de ley, de conformidad al artículo 19 N° 24 de la Constitución Política, debiendo el plan regulador limitarse a señalar la vialidad estructurante de la comuna (aplica dictamen N° 33.246, de 2009).

En diverso orden de consideraciones, la descripción del tramo de la calle Saavedra debe aclararse, ya que de acuerdo al plano, se verifica que uno de sus extremos corresponde a la calle Guacolda y no a José Miguel Carrera.

Asimismo, debe aclararse la descripción del tramo de la Calle Proyectada 1, ya que, por un lado, el Camino a Púa está fuera del límite urbano y, por otro, el sector Sur Poniente, según el plano, limita con calle Eleuterio Ramírez y no con el Límite Urbano Sur Poniente, como se indica.

Además, respecto de la calle denominada Acceso Sur, que cuenta con 20 metros de ancho más 15 metros de “zona de protección” a cada lado de la franja, debe estarse a lo señalado en el N° 14 del presente oficio.

Finalmente, debe aclararse la situación de la calle Ignacio Serrano, que no aparece considerada dentro de la vialidad indicada en este precepto, pero que en el plano respectivo aparece graficada como existente y a la vez, como área verde.

27. Artículo 31: Regula de manera indiferenciada las áreas afectas –según entiende esta Contraloría General, toda vez que la norma no es precisa– a declaratoria de utilidad pública a que se refiere el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y las que tienen la calidad de bien nacional de uso público, en lo relativo a exigencias de plantaciones y obras de ornato, en circunstancias de que el artículo 2.1.10., N° 3, letra e) de la OGUC, dispone que los planos reguladores pueden formular esas exigencias solamente en las áreas afectas a declaración de utilidad pública (aplica dictamen N° 31.416, de 2009). Por lo mismo, no procede que en el cuadro contenido en este precepto se consignen la “Plaza de Armas de Perquenco” y la “Plaza de Armas de Quillem” ya que no se encuentran gravadas con dicha afectación. Por otro lado, debe observarse el epígrafe de este precepto, en tanto alude a “Áreas afectas a Declaración Pública”, y no como se señala en el citado artículo de la OGUC.

28. Artículo 32: Excede la competencia del instrumento de que se trata regular las plantaciones en márgenes de ríos a que alude este precepto.

29. Artículo 33: Al disponer, bajo el epígrafe “Parques y Plazas”, que se deberán utilizar las especies vegetales que allí se indican y que en plazas con juegos infantiles se utilizarán especies arbustivas, se aparta del artículo 2.1.10., N° 3, letra e), de la OGUC, en los términos consignados en el N° 27 del presente oficio, sin desmedro de las facultades que sobre los bienes nacionales correspondan a la respectiva Municipalidad, según su legislación orgánica.

30. Artículo 34: La regulación contenida en los incisos segundo y siguientes de este precepto –relativo a Plantaciones en Calles y Avenidas– excede la competencia del instrumento de planificación territorial, acorde con el citado artículo 2.1.10., de la OGUC, y debe ser regulada a través de las pertinentes Ordenanzas Municipales.

31. No corresponde que se haya omitido consignar el acuerdo del respectivo Consejo Regional en la viñeta del plano que se adjunta (aplica dictamen N° 40.372, de 2008).

32. En relación con el estudio de factibilidad sanitaria, no se acredita dicha factibilidad en relación el crecimiento urbano proyectado. Adicionalmente, los estudios de factibilidad y de riesgos no se encuentran suscritos por los profesionales especialistas que los hubieren elaborado, según lo dispone el artículo 2.1.10. de la OGUC.

Finalmente, esta Contraloría General debe puntualizar que las observaciones formuladas precedentemente deben entenderse sin perjuicio de los ajustes que, con motivo de ellas, corresponda efectuar al resto de las disposiciones del acto administrativo examinado, a fin de armonizar debidamente su contenido.

En mérito de lo precedentemente expuesto, procede que esa Contraloría Regional devuelva sin tramitar la resolución de la suma, sobre la base de lo consignado en el cuerpo de este oficio, para cuyo efecto se remiten los respectivos antecedentes.

Por orden del Contralor General de la República  
Osvaldo Vargas Zincke  
Abogado Jefe División de Infraestructura y Regulación

## **N° 47.952 Fecha: 1-IX-2009 - Plan Regulador de Lumaco**

Mediante su oficio N° 1.634, de 2009, la Contraloría Regional de La Araucanía ha enviado, para su estudio, la resolución N° 68, de 2009, del Gobierno Regional de La Araucanía, por la que se promulga el Plan Regulador Comunal de Lumaco, correspondiente a los centros urbanos de Lumaco y Capitán Pastene.

Al respecto, cumple esta División de Infraestructura y Regulación con realizar las siguientes observaciones, concernientes a las disposiciones contenidas en dicho instrumento de planificación territorial:

1. El texto de la Ordenanza Local que se promulga debe transcribirse en la resolución que se analiza, de manera de formar parte integrante de la misma. Adicionalmente, debe observarse, por una parte, que de los antecedentes adjuntos se advierte que el acuerdo del Concejo Municipal de Lumaco que aprobó el Plan Regulador de que se trata es el N° 331, de 5 de Agosto de 2008, y no el que se indica en el N° 5 de los Vistos de la citada resolución N° 68, de 2009 y, por otra, que los anuncios en el Diario Austral a que se alude en el N° 6 de los Vistos del mismo acto administrativo, fueron publicados los días 16 y 19 de mayo de 2008, y no como allí se señala. Por otra parte, debe indicarse con precisión la data y origen del decreto N° 490, a que se alude en el N° 2 de la resolución de la especie.
2. Artículo 1º: Al establecer que la Memoria Explicativa complementa la Ordenanza Local, lleva implícito un orden de prelación que no se encuentra definido en la normativa que regula la materia (aplica dictamen N° 32.020, de 2009).
3. Artículo 2º: Debe corregirse la referencia a los puntos de la línea poligonal de Lumaco, ya que corresponden a 1 y 11, y no a 1 y 9, como se señala en dicho precepto.
4. Artículo 4º: Al establecer que las comunidades indígenas o que adquieran la calidad de tal, que cumplan con los requisitos y condiciones que se establecen en la ley N° 19.253, se regirán por dicho cuerpo normativo, regula una materia ajena al ámbito de competencia del plan regulador.
5. Artículo 8.1: En la descripción de la línea poligonal de la localidad de Lumaco, en el tramo 3-4, no procede establecer como límite deslindes de predios existentes que se identifican con sus roles, por cuanto dicha situación es esencialmente modificable (aplica dictamen N° 31.416, de 2009).
6. Artículo 8.2: Al regular el límite urbano de la localidad de Capitán Pastene, en el tramo 1-2 se alude a una línea imaginaria situada a 80 metros al sur del eje de la Calle Prolongación Circunvalación, en circunstancias de que según el respectivo plano dicha línea no es paralela a la vía que indica. Por otra parte, en los puntos N°s. 2 y 3, y en el tramo 2-3, se advierte que ninguno concuerda con el eje hidráulico del Estero Riesco que se menciona en ellos. Lo propio se observa en el punto N° 6 y tramo 6-1, con respecto al eje hidráulico del Estero Pidenco.

Finalmente, cabe señalar, por un lado, que en el caso de ambas localidades debe armonizarse la orientación —oriente o poniente— de los puntos y tramos descritos en la ordenanza con la graficación que se efectúa en los respectivos planos y, por otro, que deben precisarse todos los puntos y tramos en los cuales se hace referencia a líneas imaginarias, ya que en su mayoría corresponden a trazos curvos o irregulares con nuevos vértices no descritos en el límite urbano.



7. Artículo 9º: En el cuadro de tipo de usos de suelo contenido en este precepto, debe corregirse, en el tipo “Actividades Productivas”, la mención a los servicios artesanales, los que se encuentran comprendidos en la clase de equipamiento servicios, según el artículo 2.1.33. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC (aplica dictamen N° 31.416, de 2009). Por lo demás, así se encuentran previstos en el cuadro contenido en el mismo artículo 9º.

Por otra parte, acerca del tipo de uso “Actividades Productivas”, no corresponde que en este precepto se establezca, tratándose de la actividad “Industria y similares”, que “Se permiten sólo las clasificadas como inofensivas y molestas”, por los motivos que se señalan en el siguiente numeral de este oficio.

8. Artículo 11: Este precepto dispone que quedan expresamente prohibidos, dentro del límite urbano, los usos de suelo “Industrias, locales de almacenamiento y talleres calificados como insalubres o contaminantes y peligrosos”, lo que no se aviene con lo dispuesto el artículo 2.1.10. de la OGUC, en el sentido de que los usos de suelo deben establecerse en relación a las zonas o subzonas en que se dividirá la comuna (aplica dictámenes N°s. 47.417, de 2008, y 31.416, de 2009).

9. Artículo 12: Respecto a la regulación de la infraestructura sanitaria que efectúa esta disposición, se advierte que la exigencia de cierros y dispositivos que impidan el libre acceso de personas y animales, y la prohibición de construcciones en el entorno a lagunas de estabilización abiertas, exceden la competencia de este instrumento de planificación territorial. Además, en lo atinente a la regulación efectuada en este artículo, relativa a los rellenos sanitarios, cabe observar, por un lado, que no corresponde disponer que los mismos deberán dar cumplimiento a un cuerpo legal específico —en la especie, el Código Sanitario— por constituir ello una materia ajena al ámbito de la planificación territorial y, por otro, que la dimensión del distanciamiento a medianeros que se establece (2.000 metros), no resulta factible de aplicar, en la práctica, en el área regulada por el plan.

10. Artículo 13: La mención a la Dirección General de Aeronáutica Civil y a la Dirección de Aeropuertos del Ministerio de Obras Públicas, debe ser reemplazada por la referencia a los “organismos competentes”, toda vez que la definición de la competencia de los servicios públicos es una materia ajena a la naturaleza de los instrumentos de planificación territorial (aplica dictamen N° 28.001, de 2008).

11. Artículo 14: No se advierte su sustento normativo, en cuanto establece que la infraestructura a que alude debe emplazarse en terrenos que enfrenten vías de ancho mínimo igual o superior a 15 metros, y poseer cierros perimetrales 100% opacos (aplica dictamen N° 31.416, de 2009).

12. Artículo 15: No resulta procedente establecer que las redes y trazados de infraestructura cumplan con el antejardín de la zona en que se emplacen, toda vez que tal exigencia sólo puede aplicarse a las respectivas instalaciones o edificaciones necesarias para el uso de aquéllas, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 2.1.29. de la OGUC (aplica dictamen N° 31.416, de 2009). Por la misma razón, no corresponde establecer, en la regulación que se efectúa tratándose de las líneas de Alta Tensión, que las franjas de protección no pueden quedar incorporadas en los antejardines. Acerca de la regulación de las antenas de telefonía móvil, cabe señalar que el distanciamiento mínimo indicado en este precepto se aparta del establecido en el inciso decimoquinto del artículo 2.6.3. de la OGUC. Por otra parte, en las normas aplicables a los ductos subterráneos, se advierte que el decreto N° 278 —promulgado en 1982 y no en 1983, como



se indica—, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, al que se alude, fue derogado por el decreto N° 90, de 1996, del mismo Ministerio, sin que se advierta el sustento de la faja de protección de 30 metros que se establece.

Finalmente, acerca de las disposiciones que rigen las subestaciones eléctricas, se reproduce la última observación del número precedente sobre los cierros perimetrales. Además, la obligación de mantener libre de construcciones la faja resultante del distanciamiento a que se alude, carece de sustento normativo.

13. Artículo 16: El decreto N° 357, del Ministerio de Salud, que se cita en este artículo, es del año 1970, y no 1990, como allí se señala. Por otra parte, carece de sustento normativo disponer que los accesos de los cementerios deban localizarse en vías de ancho entre líneas oficiales no inferiores a 25 metros.

14. Artículo 17: Sus incisos primero y segundo regulan una materia ajena al ámbito de la planificación urbana, cual es la actividad de estaciones de venta de combustibles y de servicio automotriz. Además, no resulta procedente disponer que el emplazamiento debe efectuarse en terrenos que enfrenten vías de ancho mínimo, igual o superior a 15 metros, toda vez que ello depende de la escala de equipamiento, según lo prescrito en el artículo 2.1.36. de la OGUC (aplica dictamen N° 31.416, de 2009). Por último, la obligación de mantener libre de construcciones la faja resultante del distanciamiento a que se alude en el inciso tercero, carece de sustento normativo.

15. Artículo 20: Sus incisos segundo y tercero son de idéntico tenor.

16. Artículo 22: Al establecer que los estacionamientos exigidos deberán resolverse dentro de los respectivos sitios sin hacer uso de las áreas sujetas a expropiación, se aparta de lo dispuesto sobre la materia por el artículo 2.4.2. de la OGUC, que permite, en los términos que indica, cumplir la exigencia de estacionamiento en predios diversos. Además, no se advierte el sustento normativo para establecer que las áreas sujetas a expropiación —que, según entiende esta Entidad de Fiscalización, son aquéllas sujetas a declaratoria de utilidad pública, según el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones—, no pueden ser utilizadas para esa finalidad.

Adicionalmente, la exigencia establecida en este precepto, en el sentido de que “en los casos en que la aplicación de los estándares contenidos en la tabla de estacionamientos den cifras con decimales, siempre se aproximarán al entero inmediatamente superior”, se aparta de lo prescrito en el artículo 1.4.8. de la OGUC, que dispone, en lo que interesa, que cuando de la aplicación de los coeficientes o parámetros de las normas urbanísticas del instrumento de planificación territorial, resulte una fracción igual o mayor que 0,5, éstos se aproximarán al entero superior.

Por otra parte, al disponer que los estacionamientos podrán emplazarse ocupando hasta un máximo del 30% de la superficie del respectivo antejardín, se aparta de lo establecido en el artículo 2.5.8. de la OGUC, que señala que en los antejardines se podrán consultar estacionamientos de visitas hasta en un tercio de su frente.

En seguida, en el cuadro que se contiene en el precepto que se analiza, en el destino “Viviendas”, correspondiente al uso de suelo “Residencial”, se contemplan dos estándares para la vivienda unifamiliar de 50 m<sup>2</sup>. Además, no corresponde eximir a las viviendas “Colectiva hasta 50 m<sup>2</sup> depto.”, del requisito mínimo de estacionamientos, ya que ello se aparta, por un lado, de lo establecido en el artículo 2.4.1. de la OGUC y, eventualmente, de lo señalado en el inciso primero del artículo 8° de la ley N° 19.537, respecto de los condominios de viviendas sociales. A continuación,

en el uso de suelo “Equipamiento”, clase “Deporte”, es menester precisar la forma de cálculo para aplicar el parámetro “sup. deportiva”. Por otra parte, la alusión a los “talleres artesanales” como una actividad productiva se aparta de lo dispuesto sobre la materia en el artículo 2.1.28. de la OGUC (aplica dictamen N° 32.020, de 2009).

Además, no corresponde la mención de los “Centros de distribución Agropecuario y pesquero” como una actividad productiva, considerando lo preceptuado en el citado artículo 2.1.28. y la definición de “Centro Comercial” prevista en el artículo 1.1.2. de la OGUC. Finalmente, se debe aclarar la expresión “200 m<sup>2</sup> edificados o 500 m<sup>2</sup> de recinto”, toda vez que según el citado artículo 1.1.2., “Recinto” es el espacio abierto o cerrado destinado a una o varias actividades, en tanto, que “Edificio” es toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino, por lo que no es factible determinar cómo se aplica el estándar.

17. Artículo 23: No procede señalar en la regulación que efectúa este artículo que, para efectos del cálculo de los índices “de constructibilidad” y “ocupación de suelo”, deberá considerarse como parte integrante del proyecto el Inmueble de Conservación Histórica, ya que dicho cálculo debe ceñirse a la definición de los respectivos coeficientes que establece el mencionado artículo 1.1.2. de la OGUC (aplica dictamen N° 31.416, de 2009).

18. Artículo 24: No corresponde que se establezcan “Zonas de Extensión Urbana”, como se efectúa en el cuadro contenido en este precepto, por tratarse de una materia que conforme al artículo 2.1.7. de la OGUC compete al nivel superior de planificación territorial, y que sólo resulta posible contemplar en planes reguladores comunales en los términos indicados en el inciso segundo del artículo 2.1.3. de la OGUC, adjuntándose el plano que establezca el límite de extensión urbana, requisitos que no concurren en la especie.

19. Artículo 25.1: Zonas Urbanas Consolidadas Zona Z-H, Zona Habitacional: No se advierte sustento normativo para establecer, en los usos de Infraestructura de transporte, sanitaria y energética, la exigencia de enfrentar vías de mínimo 30 metros entre líneas oficiales. Igual observación debe formularse respecto de las zonas Z-HM1, Z-HM2, ZE-H, ZE-HM1, Z-AP y Z-AV2. Asimismo, en esta zona se establece una superficie de subdivisión predial mínima de 5.000 m<sup>2</sup> –uso infraestructura–, lo que contraviene lo indicado en el artículo 2.1.20. de la OGUC, considerando el carácter urbano que deben tener las áreas reguladas por el plan regulador comunal de que se trata (aplica dictamen N° 32.020, de 2009). Lo propio debe señalarse respecto a la superficie predial mínima establecida en la zona ZE-H, tratándose del mismo uso.

20. Artículo 25.4: Zona Z-AV, Zona Áreas Verdes: Al disponer las canchas deportivas y el Estadio Municipal de Lumaco como área verde, se aparta de la normativa prevista en el artículo 2.1.33. de la OGUC, que considera este tipo de establecimientos dentro del uso equipamiento de la clase deporte, el que sólo es complementario al de área verde, en los términos del artículo 2.1.31. de la OGUC. Además, debe agregarse una referencia al artículo 2.1.30. de la OGUC, en el evento que algunas de las áreas que se mencionan en este precepto correspondan al uso de suelo Espacio Público.

21. Artículos 26, 26.1, 26.2, 26.3, 26.4: Con respecto a las Zonas ZE-H, ZE-HM1, Z-AP y Z-AV2 que se establecen, respectivamente, en estos artículos, se reproduce lo observado acerca de las zonas de extensión reguladas en el artículo 24 de la Ordenanza Local que se examina.

Respecto al artículo 26.4, corresponde manifestar, además, que atendido que la zona de que trata –Z-AV2– se establece como Área Verde, no resulta compatible el uso permitido infraestructura, atendido lo dispuesto en el artículo 2.1.31. de la OGUC.

22. Artículo 27: Áreas de Restricción: No se advierte el sentido de la expresión “redefinen el área”, contenida en este precepto, ya que el artículo 2.1.17. de la OGUC, al que también se alude, no prevé dicha posibilidad, sino la de autorizar proyectos a emplazarse en las áreas de riesgo.

23. Artículo 27.1: Áreas de Restricción por riesgo de anegamiento AR-1: No procede establecer que en zonas de anegamiento permanente no se permitirán construcciones, por cuanto ello se aparta del artículo 2.1.17. de la OGUC, que prevé la posibilidad de desarrollar proyectos en las denominadas áreas de riesgo, y que señala que las zonas “no edificables” corresponderán a aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, tales como aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gaseoductos, u otras similares, establecidas por el ordenamiento jurídico vigente. Igual observación corresponde efectuar acerca de lo dispuesto en el artículo 27.2, que trata de las Áreas de Restricción por riesgo de inundación.

Cabe observar, por otra parte, que no resulta admisible la referencia que en este precepto se efectúa al artículo 5.1.15. de la OGUC, por cuanto se trata de áreas normadas por el citado artículo 2.1.17. Igual observación corresponde efectuar respecto de lo dispuesto en el artículo 27.3, que establece la zona AR-3 (aplica dictamen N° 31.416 de 2009).

Por último, la distinción entre zonas de anegamiento permanente y estacional que se efectúa en este precepto, no se grafica en los pertinentes planos.

24. Artículo 27.2: Áreas de Restricción por riesgo de inundación AR-2: Excede la competencia de este instrumento de planificación territorial disponer los contenidos mínimos que deberán tener los estudios a que se refiere este artículo. Lo expresado, se reproduce respecto a la regulación efectuada en el artículo 27.3.

25. Artículo 27.3. Áreas de Restricción por riesgo de Anegamiento e inundación AR-3: Debe eliminarse la referencia a la Dirección de Obras Municipales, y sustituirse por una alusión genérica al organismo competente.

26. Artículo 30: Red Vial Estructurante: Corresponde objetar este precepto, y los cuadros contenidos en los artículos 30.1. y 30.2., en tanto establecen declaratoria de utilidad pública sólo sobre las vías colectoras que se indican, por cuanto la declaración de utilidad pública constituye una materia propia de ley, de conformidad al artículo 19 N° 24 de la Constitución Política, debiendo el plan regulador limitarse a señalar la vialidad estructurante de la comuna (aplica dictamen N° 33.246, de 2009).

27. Artículo 30.1. Vialidad Estructurante de Lumaco: En el cuadro de este precepto se considera la vía Circunvalación, en el tramo “Calle Condell a Calle Prat”, lo que debe aclararse atendido que del examen del respectivo plano se advierte que se superpone con la vía calle República en el tramo “Calle S. Aldea a Calle Condell”.

28. Artículo 30.2. Vialidad Estructurante de Capitán Pastene: La descripción del tramo “Calle Proyectada 1 a Límite Urbano Oriente” de la vía Av. Caupolicán contenida en el cuadro respectivo debe corregirse, ya que se desprende del plano que uno de sus extremos corresponde a la vía Costanera Estero Pidenco y no al referido límite urbano. Además, en el tramo “Calle Manuel Rodríguez a Límite Urbano Oriente” que define a la vía Av. Cucchi Boasso debe indicarse el ancho entre líneas oficiales existente que se omite.

En las vías Costanera Estero Pidenco y Circunvalación, no es posible determinar el punto de término de la primera, que a su vez es el inicio de la segunda.

En la vía Calle Proyectada 1 no se indican los metros de ensanche proyectado.

29. Artículo 31: Regula de manera indiferenciada las áreas afectas –según entiende esta Contraloría General, toda vez que la norma no es precisa– a declaratoria de utilidad pública a que se refiere el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y las que tienen la calidad de bien nacional de uso público, en lo relativo a exigencias de plantaciones y obras de ornato, en circunstancias que el artículo 2.1.10. N° 3, letra e), de la OGUC, dispone que los planes reguladores pueden formular esas exigencias en las áreas afectas a declaración de utilidad pública (aplica dictamen N° 31.416, de 2009). Por lo mismo, no procede que en el cuadro contenido en este precepto se consignen la “Plaza de Lumaco” y la “Plaza de Capitán Pastene” ya que no se encuentran gravadas con dicha afectación. Por otro lado, debe observarse el epígrafe de este precepto, en tanto alude a áreas verdes “afectas a Declaración Pública”, y no como se señala en el citado artículo de la OGUC.

30. Artículo 32: Al establecer que las plantaciones en márgenes de ríos se regirán por proyectos aprobados por el Departamento de Aseo y Ornato de la Municipalidad de Lumaco, aborda una materia ajena al ámbito de competencia del instrumento de planificación que se examina.

31. Artículo 33: Este precepto, bajo el epígrafe “Parques y Plazas”, al disponer que se deberán utilizar las especies que allí se indican y que en plazas con juegos infantiles se utilizarán especies arbustivas, se aparta del citado artículo 2.1.10. N° 3, letra e).

32. Artículo 34: La regulación contenida en los incisos segundo y siguientes de este precepto –relativo a Plantaciones en Calles y Avenidas, y en el cual, entre otras, se formulan exigencias de distanciamiento a bordes de pavimento de los árboles– excede la competencia del instrumento de planificación territorial, acorde con el citado artículo 2.1.10., de la OGUC, y debe ser regulada a través de las pertinentes Ordenanzas Municipales.

33. Deben corregirse en el texto de la Ordenanza Local los errores formales que se advierten en algunos de sus preceptos, v. gr. en el punto N° 11, del artículo 8.1. en el respectivo cuadro, debe reemplazarse la expresión “Condolol”, por Condell; en el punto N° 3 del artículo 8.2., en el correspondiente cuadro, la expresión “Maule Rodríguez”; el vocablo “desdeberán”, en el artículo 27.1.; la expresión “que se la presente Ordenanza”, en el artículo 28, y la frase “áreas verdes afectas a declaratoria de utilidad pública (BNUP)”, en el artículo 31.

34. Sin desmedro de lo indicado en los N°s. 27 y 28 de este oficio, corresponde señalar que en el plano de la localidad de Lumaco la vía Calle Rodríguez, en su último tramo, se define como vía de servicio, lo que difiere de la Ordenanza Local, que la clasifica como vía colectora. Por otro lado, en todos los planos, deben graficarse los ensanches proyectados en armonía con los tramos descritos en la Ordenanza Local, según lo dispuesto en el artículo 2.3.1. de la OGUC. Asimismo, deben graficarse todas las referencias o hitos mediante los cuales se describe el límite urbano de este instrumento de planificación territorial, v. gr. en localidad de Capitán Pastene, tramo 4-5.

Además, en lo que atañe a los planos de la Ordenanza en examen, cabe señalar que se incluye la firma del Director de Obras Municipales en lugar de la del Asesor Urbanista, como exige el artículo 2.1.10. de la OGUC, sin que se adjunte algún antecedente que permita justificar dicha situación. Además, no corresponde que se haya omitido completar la viñeta de los planos, en lo relativo al acuerdo del respectivo Consejo Regional (aplica dictamen N° 40.372, de 2008).

35. En diverso orden de consideraciones, se observa, por una parte, que el artículo 2.1.11. de la OGUC contempla la necesidad de consultar en dos oportunidades diversas la opinión del Consejo Económico y Social Comunal, sin embargo, se acompaña sólo un certificado –N° 4, de 2009, del Secretario Municipal de Lumaco–, que da cuenta que en julio de 2008 se citó a los miembros del aludido Consejo a una reunión extraordinaria, para consultar su opinión, actividad que no se desarrolló por falta de quórum, de modo que corresponde que dicha situación sea aclarada y, por otra, que el estudio de factibilidad, así como el de riesgos, no se encuentran suscritos por los profesionales especialistas que los elaboraron, exigencia dispuesta en el artículo 2.1.10. de la OGUC.

36. En relación con el estudio de factibilidad sanitaria, no se acredita dicha factibilidad en relación al crecimiento urbano proyectado.

Finalmente, esta Contraloría General debe puntualizar que las observaciones formuladas precedentemente deben entenderse sin perjuicio de los ajustes que, con motivo de ellas, corresponda efectuar al resto de las disposiciones del acto administrativo examinado, a fin de armonizar debidamente su contenido.

En mérito de lo precedentemente expuesto, procede que esa Contraloría Regional devuelva sin tramitar la resolución N° 68, de 2009, del Gobierno Regional de La Araucanía, sobre la base de lo consignado en el cuerpo de este oficio, para cuyo efecto se remiten los antecedentes.

Por orden del Contralor General de la República  
Oswaldo Vargas Zincke  
Abogado Jefe División de Infraestructura y Regulación

**N° 48.301 Fecha: 2-IX-2009 - Plan Regulador de Angol**

Mediante su oficio N° 999, de 2009, la Contraloría Regional de La Araucanía ha enviado para su estudio la resolución N° 35, de 2009, del Gobierno Regional de La Araucanía, por la que se promulga el Plan Regulador Comunal de Angol.

Al respecto, cumple esta División de Infraestructura y Regulación con realizar las siguientes observaciones, concernientes a las disposiciones contenidas en dicho instrumento de planificación territorial:

1. El texto de la Ordenanza Local que se promulga debe transcribirse en la resolución que se analiza, de manera de formar parte integrante de la misma. Además, corresponde precisar el origen del decreto N° 161, de 1987, a que se alude en el N° 11 de los Vistos de la citada resolución.

2. Artículo 2°: No procede que se aluda a zonas de extensión urbana, por tratarse de una materia que conforme al artículo 2.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones —en adelante, OGUC— compete al nivel superior de planificación territorial, y que sólo resulta posible contemplar en planos reguladores comunales, en los términos indicados en el inciso segundo del artículo 2.1.3. del referido texto reglamentario, adjuntándose el plano que establezca el límite de extensión urbana, requisitos que no concurren en la especie (aplica dictamen N° 33.246, de 2009); observación que debe hacerse extensiva respecto a los artículos 19 y 21.1 a 21.15, en tanto establecen zonas de esa naturaleza.

3. Artículo 3°: No se advierte el fundamento normativo para disponer que las plantas de tratamiento de aguas servidas a que alude deban emplazarse a una distancia superior a 2 km de los bordes de zonas consolidadas. Por otro lado, se advierte que la exigencia de cierros y dispositivos que impidan el libre acceso de personas y animales, y la prohibición de construcciones en el entorno a lagunas de estabilización abiertas, así como la franja de restricción de 10 metros para las fuentes captadoras de agua para consumo humano, constituyen materias que exceden la competencia de este instrumento de planificación territorial.

4. Artículo 4°: El decreto N° 357, del Ministerio de Salud, que se cita en este artículo, es del año 1970, y no 1990, como allí se señala. Por otra parte, carece de sustento normativo disponer que los accesos de los cementerios deban localizarse en vías de ancho entre líneas oficiales no inferiores a 25 metros.

Además, la faja de resguardo de 25 metros que se establece excede lo dispuesto en el artículo 18 del referido decreto N° 357, de 1970, del Ministerio de Salud, Reglamento General de Cementerios, que se limita a señalar que estos recintos no podrán estar ubicados a menos de 25 metros de una morada o vivienda (aplica dictamen N° 31.416, de 2009).

5. Artículo 5°: No se advierte fundamento normativo para la exigencia, contenida en esta disposición, en orden a que los proyectos que se desarrollen en las zonas ZAV-3 deberán ejecutar las obras hidráulicas a que alude.

6. Artículo 7°: Este precepto dispone que quedan expresamente prohibidos, dentro del límite urbano, los usos de suelo "Actividades productivas peligrosas, insalubres o contaminantes", lo que no se aviene con lo dispuesto el artículo 2.1.10. de la OGUC, en el sentido de que los usos de suelo deben establecerse en relación a las zonas o subzonas en que se dividirá la comuna (aplica dictámenes N°s. 47.417, de 2008, y 31.416, de 2009).

7. Artículo 9º: No se advierte su sustento normativo, en cuanto establece que la infraestructura a que alude debe emplazarse en terrenos que enfrenten vías de un ancho entre líneas oficiales no inferior a 15 metros, observación que debe extenderse, en lo correspondiente a este uso de suelo, a la zonificación comprendida en los artículos 20 y siguientes de la Ordenanza Local, en los casos en que se cita al artículo en estudio (aplica dictamen N° 31.416, de 2009).

8. Artículo 10: En este precepto se regula el emplazamiento de terminales de transporte terrestre para estacionamiento de buses y camiones, en orden a que deben enfrentar las vías de las características que se indican, materia que es ajena a la competencia del plan regulador, y que se encuentra normada en los artículos 4.13.7. y siguientes de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Lo propio debe observarse respecto de la regulación que se efectúa tratándose de los terminales de transporte terrestre de pasajeros, en que se contemplan exigencias de emplazamiento frente a determinado tipo de vías, de arborización, de área de distanciamiento a medianeros, y de ancho de los accesos y salidas.

Por otro lado, cabe advertir que las playas de estacionamiento y los denominados “Terminales de Distribución Agropecuaria y Pesquera”, a los que alude la norma en análisis, no constituyen instalaciones de infraestructura, de acuerdo a lo previsto en el artículo 2.1.29. de la OGUC, siendo del caso agregar que tratándose de las primeras, no se advierte sustento normativo para exigir que sólo podrán emplazarse en vías de ancho mínimo de 15 m.

Finalmente, se debe aclarar la expresión “200 m<sup>2</sup> edificadas o 500 m<sup>2</sup> de recinto”, toda vez que según el artículo 1.1.2. de la OGUC, “Recinto” es el espacio abierto o cerrado destinado a una o varias actividades, en tanto que “Edificio” es toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino, por lo que no es factible determinar cómo se aplica el estándar.

9. Artículo 11: La prohibición de establecer estaciones de ventas de combustible y de servicio automotor en terrenos ubicados en distancias inferiores a 100 metros de equipamiento ya existente de Salud, Educación y Seguridad, carece de sustento jurídico.

Además, no se advierte fundamento normativo para disponer que el equipamiento comercial de estaciones o centros de servicio automotor deberá localizarse en terrenos particulares que tengan acceso directo a vías estructurantes establecidas por ese plan, cuyo ancho, medido entre líneas oficiales, sea igual o superior a 20 metros.

Por otra parte, dado que este precepto dispone que sólo podrán construirse adosadas las edificaciones correspondientes a oficinas de venta y administración, resulta contradictoria –y por ende debe suprimirse del texto que se analiza– la prohibición de adosamiento de instalaciones que produzcan emanaciones, ruidos o vibraciones molestas (aplica dictamen N° 31.416, de 2009).

10. Artículo 14: En cuanto a los cierros exteriores, no se advierte el sentido de señalar que “no podrán ser obligatorios en caso de que un loteo o condominio reglamente la no existencia de ellos”, pues los cierros exteriores sólo resultan obligatorios en el caso de los sitios eriazos, de acuerdo a lo establecido en el inciso primero del artículo 2.5.1. de la OGUC.

Tampoco resulta admisible la regulación de la transparencia mínima de los cierros que se indican, considerada en los incisos segundo, quinto y sexto de esta norma, por cuanto excede la competencia de los instrumentos de planificación territorial.

11. Artículo 15: En el inciso tercero, la exigencia de imponer como obligatoria la marquesina para los casos en los cuales el 50% más 1 del largo total de la cuadra cuente con marquesina, constituye



una imposición en base a un hecho variable e incierto, siendo menester señalar, por lo demás, que el artículo 2.7.7. de la OGUC, faculta para exigir estos elementos sólo respecto de los edificios que enfrentan a un espacio o edificios de uso público, cuando haya razones fundadas para exigirlo.

12. Artículo 16: En cuanto permite, en su letra a), cumplir con la exigencia de estacionamientos en un predio diverso “Cuando no sea posible habilitar los estacionamientos exigidos en la presente Ordenanza en el mismo predio”, se aparta de los términos en que esta materia se encuentra regulada en el artículo 2.4.2. de la OGUC. Lo propio ocurre tratándose de la distancia mínima de 300 metros a que alude dicho literal, pues omite efectuar la distinción establecida en el inciso tercero del mencionado artículo 2.4.2., relativa a los tipos de uso.

En tanto, las letras b), c), d) y e) del mismo inciso –relativas a las características de diseño de los estacionamientos– exceden la competencia establecida para los instrumentos de planificación territorial.

Tampoco resulta procedente, en el inciso segundo, señalar que se deberá considerar para todos los usos de suelos soluciones de estacionamiento dentro de los predios privados, pues resulta limitativo de lo señalado por el precitado artículo 2.4.2., inciso segundo, de la OGUC, en orden a que las exigencias de estacionamientos deberán cumplirse en el predio en que se emplaza el edificio que genera la obligación, o en otros predios que consulten estacionamientos y que no hubieren sido destinados al cumplimiento de tales exigencias respecto de otro edificio.

En el apartado “Vivienda” del cuadro de estacionamientos contemplado en el precepto en comento, debe precisarse que la exigencia de estacionamientos para vivienda social –1 cada 4 a 5 unidades– no resulta aplicable a los condominios de viviendas sociales, pues en ellos el artículo 8º, de la ley N° 19.537, exige un mínimo de un estacionamiento cada dos unidades destinadas a viviendas (aplica dictamen N° 31.416, de 2009).

En el apartado “Actividades Productivas”, del mismo cuadro, en lo relativo a “Industria” y “Almacenamiento”, no se fija la norma de cantidad de estacionamientos para los casos de superficie de 501 y 1.501 m<sup>2</sup> (aplica dictamen N° 31.416, de 2009).

Tratándose de los Gimnasios y Centros Deportivos, es menester precisar la forma de cálculo para aplicar el parámetro “sup. Deportiva”.

En el inciso penúltimo de esta norma, debe señalarse expresamente el factor de cálculo en los casos en que la exigencia mínima de estacionamientos se fija en rangos.

13. Artículo 17: No se advierte el fundamento normativo para establecer determinados “grados de protección” para los Inmuebles de Conservación Histórica que se indican. Además, no corresponde aludir a la “intervención” de los inmuebles de conservación histórica, sino a sus demoliciones o refracciones, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

Por otra parte, se advierte que no se han adjuntado las fichas de evaluación patrimonial del antiguo hospital de Angol y de la bodega comercial Sawy, u otros antecedentes que fundamenten su declaración como tales, exigibles de acuerdo al artículo 2.1.10. N° 1, letra f), de la OGUC.

14. Artículo 18: No procede establecer como límite los deslindes de predios existentes que se identifican con sus roles, por cuanto dichas situaciones son esencialmente modificables (aplica dictamen N° 31.416, de 2009).



En los puntos 2 y 3, y el tramo 2-3, se hace referencia a la ruta R 227, sin que ésta se grafique en plano PRC 09-201-2-01.

Por otra parte, en el punto 15 debe precisarse la descripción que se efectúa, por cuanto, como se advierte del referido plano, las líneas que lo definen no se intersectan, como se señala en este precepto.

La descripción del punto 16, y del tramo 15-16, son ininteligibles –v.gr. en tanto se refieren a un paralelo que corre “por eje de calle Julio Sepúlveda y eje calle Julio Sepúlveda”–, y tampoco se ajustan a la gráfica del plano PRC 09-201-2-01, antes mencionado.

15. Artículo 20.3.: ZM3, Zona Usos Mixtos 3. No se advierte sustento normativo que permita, como acontece en la especie, distinguir si el uso residencial se encuentra o no permitido en base al número de camas. Esta observación debe hacerse extensiva a lo señalado sobre la materia en los artículos 20.4., 20.5., 20.7., 21.2., 21.3., 21.4. y 21.11.

16. Artículo 20.4.: ZM4, Zona Usos Mixtos 4. No se advierte sustento normativo para establecer respecto de la infraestructura, la exigencia de que enfrente vías expresas bidireccionales del ancho que indica, observación que debe extenderse a lo preceptuado sobre el particular en los artículos 20.9., 20.14., 21.3., 21.7., 21.13., 21.14. y 21.15.

Por otra parte, se establece, en este artículo 20.4, como uso de suelo permitido el de actividades productivas, señalándose como parte de éste “sólo talleres, industria inofensiva y bodegaje complementario a actividad principal que cumpla con el artículo 9º de la Ordenanza Local”, sin que se señale a qué actividad principal se refiere. Esta observación debe extenderse a las zonas reguladas en los artículos 20.5., 20.6., 20.10., 20.11., 21.3., 21.4., 21.5., 21.8. y 21.9.

17. Artículo 20.14.: ZC Zona Equipamiento Cementerio. No se permite subdivisión predial mínima, lo que vulnera el artículo 2.1.10. N° 3, letra c), en relación con el artículo 2.1.20., ambos de la OGUC. Esta misma observación debe extenderse al artículo 20.15., dado que no consta que la zona de que trata –Zona Infraestructura Aeródromo– corresponda a un área de restricción de aeropuerto definida por la autoridad competente.

18. Artículo 21.13.: ZAV-1, Zona Área Verde 1. Dado que la zona de que trata se establece como Área Verde, no resulta compatible el uso permitido infraestructura, atendido lo dispuesto en el artículo 2.1.31. de la OGUC. Esta observación debe hacerse extensiva a lo dispuesto en los artículos 21.14. y 21.15.

Por otra parte, y sin desmedro de lo expresado, esta zona establece una superficie de subdivisión predial mínima de 5.000 metros cuadrados para el uso equipamiento, y de 20.000 metros cuadrados para el uso infraestructura, lo que contraviene lo indicado en el artículo 2.1.20. de la OGUC, considerando el carácter urbano que deben tener las áreas reguladas por el plan regulador comunal de que se trata (aplica dictamen N° 32.020, de 2009). Igual observación debe formularse respecto de los artículos 21.14. y 21.15.

19. Artículo 22.1.: ZR LF Zona de resguardo por línea férrea. Al disponer que la faja de terreno adyacente a la infraestructura ferroviaria corresponde a una zona de seguridad en torno a la faja vía del ferrocarril de un ancho promedio de 20 metros (10 metros a cada lado de la línea férrea), se aparta de lo establecido sobre la materia en el artículo 34 de la Ley General de Ferrocarriles. Por otra parte, dicho precepto no se ajusta a derecho al disponer que si la red de infraestructura de

transporte es modificada o suprimida, esta faja adoptará el uso de espacio público, por cuanto el terreno comprendido en la faja de seguridad no necesariamente reviste la calidad de bien nacional de uso público (aplica dictamen N° 31.416, de 2009).

20. Artículos 22.2., 22.2.1., 22.2.2. y 22.2.3., relativos a las zonas de resguardo por aeródromo que se indican (ZR-A, ZR-A1, ZR-A2, ZR-A3). Al respecto corresponde observar que no se advierte la existencia de un decreto supremo del Ministerio de Defensa Nacional que, en conformidad a lo dispuesto en los artículos 14 y siguientes del Código Aeronáutico, y lo dispuesto en el artículo 2.1.29. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, fundamente la consagración de las referidas zonas de resguardo.

Sin perjuicio de lo anterior, corresponde observar que las zonas ZR-A1, ZR-A2 y ZR-A3, no se encuentran graficadas en el plano PRC 09-201-2-01.

21. Artículo 23: Áreas de Restricción. No se advierte el sentido de la expresión “el área en cuestión queda automáticamente definida por la norma y disposiciones de la zona respectiva”, contenida en este precepto, ya que el artículo 2.1.17. de la OGUC, al que también se alude, no prevé dicha posibilidad, sino la de autorizar proyectos a emplazarse en las áreas de riesgo, carácter, este último, que no varía como consecuencia de dicha autorización.

22. Artículo 23.1.: No procede establecer que en el área a que alude este precepto –AR-1, de restricción por riesgo de inundación– no se permite ningún tipo de edificación, por cuanto ello se aparta de lo normado sobre la materia en el citado artículo 2.1.17. de la OGUC, que prevé la posibilidad de desarrollar proyectos en las denominadas áreas de riesgo, y que señala que las zonas “no edificables” corresponderán a aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, tales como aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gasoductos, u otras similares, establecidas por el ordenamiento jurídico vigente. Por otra parte, excede la competencia de los instrumentos de planificación territorial establecer los contenidos de los estudios a que se refiere el artículo 2.1.17., citado. Lo propio cabe observar tratándose de los artículos 23.2. y 23.3. de la Ordenanza Local que se examina.

23. Artículo 23.2.: AR-2 Área de Restricción por Alto Riesgo por Remoción en Masa. La regulación que se establece para esta área de restricción –en orden a prohibir determinadas excavaciones e imponer la obligación de control de escorrentías a que alude– no se ajusta a lo prevenido en el citado artículo 2.1.17. de la OGUC.

24. Artículo 23.3.: AR-3, Área de Restricción por Riesgo Medio por Remoción en Masa. Debe estarse, en lo que concierne a lo dispuesto en sus incisos segundo y siguientes, a lo observado en el N° 22 de este oficio, en lo relativo al contenido de los estudios a que alude. Además, no procede la referencia que se efectúa al artículo 5.1.15. de la OGUC, por cuanto se trata de áreas normadas por el citado artículo 2.1.17. (aplica dictamen N° 31.416, de 2009).

25. Artículo 24: La fijación de la línea oficial en base a la línea existente de la cuadra, correspondiente al 50% más uno, se aparta de lo dispuesto en el artículo 1.1.2. de la OGUC, según el cual la línea oficial es la indicada en el plano del instrumento de planificación territorial, como deslinde entre propiedades particulares y bienes de uso público o entre bienes de uso público.

26. Artículo 26: La prohibición de cierros y/o establecimiento de usos adicionales sobre las fajas con declaratoria de utilidad pública, carece de sustento legal y debe ajustarse a lo dispuesto por los artículos 59 y 122 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

27. Artículo 28: Debe objetarse la redacción del inciso segundo de este artículo, en el sentido de que establece la declaratoria de utilidad pública sólo sobre las vías colectoras contenidas en la tabla de ese artículo, por cuanto dicha declaración constituye una materia propia de ley, de conformidad al artículo 19 N° 24 de la Constitución Política, debiendo el plan regulador limitarse a señalar la vialidad estructurante de la comuna (aplica dictamen N° 33.246, de 2009).

En cuanto al cuadro de la Red Vial Estructurante se señalan las siguientes observaciones:

- a) En términos generales falta indicar y diferenciar, en el cuadro de la red vial estructurante contenido en este artículo, los anchos entre líneas oficiales existentes y los metros de ensanche proyectados, según lo dispone el artículo 2.3.1. de la OGUC –como ocurre por ejemplo en las vías Caupolicán, Covadonga, Chorrillos y otras–, los que tampoco se advierten de la graficación contenida en el plano PRC 09-201-2-01.
- b) Los tramos de las vías Austria y La Feria que indican a la vía Isabel Riquelme como uno de sus extremos deben corregirse, por cuanto, según se desprende del plano antes referido, esta última no intersecta con ninguna de las dos. Además se deben armonizar con el mismo plano las descripciones de los dos tramos que definen a la vía La Feria.
- c) El tramo de la vía Artesanos entre Pedro de Oña y Maipú debe aclararse por cuanto, según se grafica en plano PRC 09-201-2-01, la vía Maipú no intersecta con Artesanos.
- d) Respecto a la descripción de las vías Avenida Alemania y Baviera, corresponde armonizar la Ordenanza Local con el plano respectivo, por cuanto en este último se dispone que dichas vías en ciertos tramos cambian de denominación, indicándolas con los nombres Avenida Iquique y Antofagasta, respectivamente.
- e) En cuanto a la vía Costanera Ríos Malleco Huequén –cuyo tramo está descrito en la Ordenanza Local como “toda”–, se deben describir todos los tramos que la conforman individualmente, atendida la naturaleza discontinua que aquella presenta, según el plano adjunto.
- f) En los tramos existente y proyectado, que definen a la vía Los Canelos, se debe corregir la expresión “Camino existente dirección al Pie de Monte” por un hito o referencia ubicable en el plano, que permita efectivamente determinar dichos tramos.
- g) Debe armonizarse el tramo que define a la vía Las Rosas con el plano, por cuanto de éste se desprende que esta vía se extiende entre Avenida O’Higgins y General Bonilla, no correspondiendo la alusión a Dillman Bullock. Similar situación ocurre con la vía Nueva Rancagua, la cual según plano se desarrolla entre Héroes de la Concepción y General Bonilla, no correspondiendo mencionar la vía José Luis Osorio.
- h) Respecto a la vía Lautaro, falta indicar el tramo entre J. Bunster e Ilabaca, graficado como existente en el plano respectivo. Lo mismo ocurre con la vía Los Confines en su tramo proyectado entre General Bonilla y B. O’Higgins.
- i) Por otro lado, los tramos proyectados de las vías Maitenrehue con un ancho de 15 metros, y Maipú Norte, también con un ancho de 15 metros, no cumplen con el ancho mínimo entre líneas oficiales establecido en el artículo 2.3.2. de la OGUC para este tipo de vías, esto es, 20 metros entre líneas oficiales.

- j) El tramo de la vía Pie de Monte Bajo entre P. Aguirre Cerda y J. Sepúlveda debe ser aclarado en atención a que éste ya se encuentra descrito al interior del tramo de la misma vía entre Colima y J. Sepúlveda, debiendo en todo caso explicitar cuál de los 2 anchos entre líneas oficiales que se indican es el correcto.
- k) La vía Prolongación Norte Rehue descrita en la Ordenanza Local no se identifica en el plano, así como tampoco las vías que definen su tramo (Costanera Propuesta Río Rehue y Calle Sin Nombre), debiendo aclarar y armonizar ambos documentos. Del mismo modo se debe armonizar el tramo graficado en el plano como proyectado de la vía San Francisco entre La Feria y Costanera Río Huequén, el cual no se describe en el presente cuadro.
- l) En cuanto a la Vía Río Verde Picoiqué, su tramo proyectado entre Covadonga y Maitenrehue debe aclararse por cuanto en el plano respectivo se le indica con otra denominación (Antonio Acevedo), a lo cual se agrega la graficación de una porción del tramo como vía existente, debiendo corregir dicha disconformidad entre documentos.
- m) El tramo de la Vía Verde Río Rehue no está claramente definido en sus tramos Colima-Almagro e Ilabaca-Calle Nueva 1, por cuanto en la primera se hace alusión a una vía que en el plano se denomina vía Verde Río Vergara y el segundo tramo se superpone a tramos ya definidos para otras vías estructurantes (vía Río Verde Picoiqué y Antonio Acevedo).
- n) Finalmente cabe hacer presente que del plano se desprenden vías graficadas como estructurantes proyectadas y existentes, las cuales no fueron integradas en la Ordenanza Local. A modo de ejemplo se citan las vías Héroes de la Concepción, José Luis Osorio y Antonio Acevedo, debiendo corregir la totalidad de la vialidad estructurante de la comuna, incluyendo la ortografía en la denominación de vías, tanto en el plano como en la Ordenanza Local.

28. Artículo 29: Regula de manera indiferenciada las áreas afectas –según entiende esta Contraloría General, toda vez que la norma no es precisa– a declaratoria de utilidad pública a que se refiere el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y las que tienen la calidad de bien nacional de uso público, en lo relativo a exigencias de plantaciones y obras de ornato, en circunstancias que el artículo 2.1.10. N° 3, letra e) de la OGUC, dispone que los planes reguladores pueden formular esas exigencias en las áreas afectas a declaración de utilidad pública (aplica dictamen N° 31.416, de 2009). Igual observación debe hacerse extensiva al artículo 27 de la Ordenanza Local. Por otro lado, debe observarse el epígrafe de este precepto, en tanto alude a áreas “afectas a Declaración Pública”, y no como se señala en el citado artículo de la OGUC.

29. Artículo 30: Este precepto, al disponer que se deben utilizar las especies vegetales que allí se indican, se aparta del artículo 2.1.10. N° 3, letra e), según el cual el plan puede establecer exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a declaración de utilidad pública (aplica dictamen N° 31.416, de 2009). Por lo mismo, no resulta procedente aludir en el inciso final de este precepto a las áreas señaladas como BNUP.

30. Artículo 31: La regulación contenida en los incisos segundo y siguientes de este precepto –relativo a Plantaciones en Calles y Avenidas– excede la competencia del instrumento de planificación territorial, acorde con el citado artículo 2.1.10., de la OGUC.

31. Artículo 33: Las exigencias generales para la colocación de árboles en hilera exceden, asimismo, el ámbito de competencia del plan regulador de que se trata.

32. Artículo 34: Este precepto, referido a ubicación de árboles a distancia de esquinas, y bajo líneas de electricidad y telecomunicaciones, excede la competencia de los instrumentos de planificación territorial, materia que debe ser objeto de regulación a través de las pertinentes Ordenanzas Municipales.

33. La memoria explicativa adjunta al instrumento en examen no indica la cantidad de habitantes en el área de influencia de este instrumento de planificación territorial, como tampoco su tendencia aproximada de crecimiento, incumpliendo con el artículo 2.1.10., N° 1, letra a) de la OGUC.

En tanto, el Estudio de Riesgos acompañado a la memoria, también exigido en la precitada norma de la Ordenanza General no se encuentra suscrito por el profesional competente.

34. No consta una certificación de factibilidad para la población proyectada, ni se alude a la existencia de un sistema de evacuación de aguas lluvias, sin perjuicio de lo cual el estudio pertinente no viene firmado.

En el mismo sentido, debe advertirse que consta en el oficio N° 1.445, de 28 de agosto de 2007, de la empresa Aguas Araucanía S.A., adjunto a la referida memoria, que el estudio aludido no se encuentra actualizado de acuerdo al Plan de Desarrollo Vigente, aprobado por la Superintendencia de Servicios Sanitarios el año 2005.

Por otra parte, corresponde observar que, en relación a la disposición de aguas servidas, el punto 5.3.4. del Capítulo IV del estudio de factibilidad sanitaria indica que en el Capítulo VIII se evalúa la disposición final de estas aguas, pero el documento en trámite de aprobación se extiende sólo hasta el Capítulo VI.

35. En el plano PRC 09-201-2-01 se omite señalar el Camino a Renaico y Camino a Los Sauces, referidos en el cuadro de vialidad estructurante troncal contenido en el artículo 35 de la Ordenanza Local. Por otra parte, se debe corregir la gráfica del tramo correspondiente a la vía Caupolicán, pues mientras en la Ordenanza Local aparece como vía proyectada, en el plano PRC 09-201-2-01 aparece como vía existente.

Por otro lado, se incluye en el plano la firma del Director de Obras Municipales en lugar de la del Asesor Urbanista, como exige el artículo 2.1.10. de la OGUC, sin que se adjunte algún antecedente que permita justificar dicha situación.

36. Se advierte una divergencia entre el acta del Consejo Económico y Social de la comuna de Angol, de fecha 6 de abril del año 2005, que indica que en esa ocasión se dan a conocer a dicho organismo las observaciones hechas por la comunidad "después de haberse realizado la primera audiencia pública", y los avisos adjuntos, acta de audiencias públicas y certificado del secretario municipal de fecha 14 de junio de 2005, según los cuales la primera audiencia pública se efectuó el 18 de abril del mismo año, discrepancia que deberá ser aclarada.

Finalmente, esta Contraloría General debe puntualizar que las observaciones formuladas precedentemente deben entenderse sin perjuicio de los ajustes que, con motivo de ellas, corresponda efectuar al resto de las disposiciones del acto administrativo examinado, a fin de armonizar debidamente su contenido.

En mérito de lo precedentemente expuesto, procede que esa Contraloría Regional devuelva sin tramitar la resolución de la suma, sobre la base de lo consignado en el cuerpo de este oficio, para cuyo efecto se remiten los respectivos antecedentes.

Por orden del Contralor General de la República  
Osvaldo Vargas Zincke  
Abogado Jefe División de Infraestructura y Regulación

## N° 54.958 6-X-2009 - Plan Regulador de La Serena

Mediante oficio N° 1.317, de 2009, de la Contraloría Regional de Coquimbo, se ha enviado, para su estudio, copia de la resolución N° 15, de 2009, del Gobierno Regional de Coquimbo, por la que se promulga la "Modificación al Plan Regulador Comunal de La Serena, Varios Sectores (La Florida, Las Compañías, La Pampa Sur y Oriente y Borde Costero Urbano)".

Al respecto, cumple esta División de Infraestructura y Regulación con realizar las siguientes observaciones, concernientes a las disposiciones contenidas en dicho instrumento de planificación territorial:

1. El texto de la Ordenanza Local que se promulga –en adelante OL– debe transcribirse en la resolución que se analiza, de manera de formar parte integrante de la misma.
2. Artículo 1°: No corresponde aludir a la resolución N° 20, de 2004, del Gobierno Regional de Coquimbo, como aquella que aprobó el plan regulador comunal vigente, pues la modificación y actualización de éste fue aprobada por la resolución N° 498, de 2004, del mismo servicio.
3. Artículo 2°, que modifica el artículo 8° de la OL: No procede establecer que la densidad máxima permitida, "se regulará con el coeficiente máximo de constructibilidad", ya que según el artículo 2.1.22. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante, OGUC, los instrumentos de planificación territorial que fijen densidad deben expresarla en densidad bruta en habitantes por hectárea.
4. Artículo 3°, que modifica el artículo 8° de la OL: En cuanto define lo que debe entenderse por Playas de Estacionamientos, y hace referencia a las condiciones en que debe ejercerse esa actividad, regula una materia ajena al ámbito de los instrumentos de planificación territorial.
5. Artículo 5°, que modifica el artículo 30 de la OL: Al modificar la condición C15, a que alude, en orden a que "Los Edificios de Estacionamientos en esta zona, deberán tener acceso(s) de vehículos a través de un Zaguán que forme parte de una edificación continua de al menos 8 m de altura y un ancho máximo de 7 m, debiendo además cumplir con lo señalado en el artículo 70 de esta Ordenanza, cuando corresponda", regula una materia que excede el ámbito de competencia del instrumento de planificación en examen.
6. Artículo 6°, que modifica la condición C22 del artículo 30 de la OL: El coeficiente de área libre a que se alude constituye un parámetro que, de acuerdo al artículo 2.1.10. N° 3 de la OGUC, es ajeno al ámbito del plan regulador comunal. Lo propio cabe observar respecto a la condición C23.
7. Artículo 10, que reemplaza el artículo 53 de la OL: Al establecer, en el inciso cuarto del artículo 53, que se permite en los sitios existentes provenientes de loteos DFL 2 con construcción simultánea, que el antejardín predominante a aplicar para las ampliaciones, sea el que se consideró en la aprobación del loteo, delimita la obligación de que se trata en función de situaciones de hecho inciertas y variables (aplica dictamen N° 32.020, de 2009).
8. Artículo 11, que introduce modificaciones al artículo 67 CÁLCULO Y EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTO de la OL: En el cuadro contenido en este precepto, respecto a la exigencia para el uso RESIDENCIAL, debe precisarse que atendido lo dispuesto en el artículo 2.4.1. de la OGUC no corresponde establecer que pueda eximirse de estacionamientos a las viviendas progresivas (aplica dictamen N° 34.419, de 2008).



9. Artículo 12: El nuevo artículo 59 BIS ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA contempla un beneficio de aumento de constructibilidad y densidad para los proyectos que allí se describen, que cuenten con subsidios de renovación urbana –de interés territorial según el decreto N° 40, de 2004, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo–, lo que debe objetarse, por cuanto la OGUC no contempla la posibilidad de que los planes reguladores comunales establezcan beneficios de la naturaleza indicada. Lo propio se señala respecto de lo indicado en la Nota N° 2 de la Zona ZC-6.

10. Artículo 13: No resulta procedente establecer en el nuevo N° 9 del artículo 70 de la OL, para los edificios de estacionamientos, un coeficiente mínimo de ocupación de suelo y una altura mínima, atendido que según el artículo 2.1.10. N° 3 y 2.1.23. de la OGUC, los planes reguladores deben fijar el coeficiente de ocupación de suelo y la altura máxima. Asimismo, la exigencia de destinar al menos tres pisos sobre el nivel de las soleras que enfrenten al predio a estacionamiento de vehículos, y que en cada piso de estacionamientos deberá destinarse hasta un 20% de su superficie a usos complementarios excede la competencia del plan regulador, toda vez que regula los usos por pisos y se refiere a aspectos que corresponden a los proyectos específicos.

11. Artículo 14: Artículo 73 ZONAS ESPECIALES de la OL.

- a) Zona E8 Zona Costera (Playas): Las condiciones de que las actividades permitidas no produzcan alteraciones al Medio Natural como compactación, erosión u otras; de que se deberá proteger la anteduna y su cubierta vegetal retenedora de arena, quedando prohibida su intervención y eliminación, favoreciéndose el paso a través de ella mediante puentes o pasarelas peatonales de madera u otra estructura que cumpla ese objetivo, se apartan de la competencia del plan regulador comunal. Esta última observación se reproduce, en lo pertinente, respecto de lo dispuesto en la zona ZE-14, Zona de Dunas Vegas Sur.

Además, por una parte, no resulta procedente aludir a actividades comerciales “de nivel básico”, atendido que el emplazamiento de los equipamientos se rige por lo dispuesto en el artículo 2.1.36. de la OGUC y, por otra, debe objetarse la expresión pesca artesanal “de bajo impacto”, toda vez que resulta imprecisa y ajena a la normativa urbanística.

Adicionalmente, no resulta procedente subordinar las construcciones que se autoricen a los acuerdos que adoptará al efecto la Comisión Regional de Uso del Borde Costero, en cuanto a distancia, superficie a edificar, altura máxima y demás condiciones que dicha comisión fijará en las autorizaciones o sugerencias que establece para el efecto, pues tales regulaciones deben definirse en los instrumentos de planificación territorial, sin que, por otro lado, se advierta que dicha entidad posea competencia para tal efecto.

Finalmente, no procede establecer que “Toda edificación deberá ser aprobada por la Dirección de Obras Municipales”, por cuanto se trata de una materia ajena a los planes reguladores, que se encuentra regulada en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en la OGUC.

- b) Zona E-12 Zona de Desarrollo Urbano (ZODUC), Cerro Grande: No procede la regulación que se contiene en ella, que establece distintas condiciones para los diferentes proyectos que describe, v. gr. que se emplace en una superficie predial continua de propiedad del interesado de un tamaño mínimo de 30.000 m<sup>2</sup>, que se destine un 20% al emplazamiento de viviendas económicas, que se destine un porcentaje al emplazamiento y ejecución de edificios de equipamiento privado y que se emplace frente a una vía troncal de perfil oficial mínimo de 30 m, por cuanto las exigencias de las solicitudes de loteos y edificaciones constituyen una materia propia de la



OGUC. Sin perjuicio de ello, y en relación con la condición de que el proyecto deba emplazarse dentro del territorio operacional de una empresa de servicios sanitarios, cabe señalar que es propio de las áreas urbanas el contar con factibilidad sanitaria, acorde con el artículo 42, letra b), de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

12. Artículo 16: Artículo 73, ZONAS ESPECIALES. Zona ZE-14, Zona de Dunas, Vegas Sur: Incorpora un área “destinada al resguardo del área de dunas”, que no es edificable, sin que conste que ella corresponda a una de las zonas no edificables a que se refiere el artículo 2.1.17. de la OGUC.

En los usos permitidos debe precisarse que la clase corresponde a “Culto y Cultura”, según lo prescrito en el artículo 2.1.33. de la OGUC y no “Cultura” como se señala en esta zona.

Respecto a la condición C-11, a que se alude, relativa a los casos en que no existe factibilidad técnica de alcantarillado o estar fuera del territorio operacional de la empresa que presta este servicio, y que exige que la solución sanitaria deberá contar, previo al permiso de urbanización y/o edificación, con informe de riesgos de escurrimiento de aguas servidas a las napas subterráneas, es dable reiterar que resulta inoficiosa toda vez que el carácter urbano de la regulación que compete a los planes reguladores comunales, suponen la existencia de factibilidad sanitaria.

Finalmente, la condición C-28, a que también se alude, contempla una hipótesis de falta de factibilidad sanitaria, lo que tampoco concuerda con el carácter urbano de la regulación que compete al plan regulador comunal.

13. Artículos 17, 18, 19, 20 y 21, que modifican la denominación y tablas de usos de suelo de las distintas zonas a que se refieren:

No obstante lo dispuesto en el artículo 24, que incorpora a la OL un artículo transitorio, según el cual “Las normas urbanísticas en zonas de extensión urbana son de carácter transitorio hasta que entre en vigencia el Plan Regulador Intercomunal”, debe observarse que la regulación que se efectúe tratándose de ese tipo de zonas debe ser acorde con el nivel de planificación que, según el artículo 2.1.7., citado, compete a los planes reguladores intercomunales, lo que no acontece, como tampoco que los límites de la extensión urbana se grafiquen fuera del área urbana.

Por otra parte, cabe señalar que no corresponde regular el tipo de uso equipamiento en función de su escala, ya que ésta se encuentra referida al emplazamiento de ese uso, acorde con lo prescrito en el artículo 2.1.36. de la OGUC, y la regulación del equipamiento que compete a los instrumentos de planificación territorial debe ceñirse, en lo que interesa, a lo prescrito en los artículos 2.1.32. y 2.1.34. de la OGUC. No procede establecer diferentes normas de subdivisión predial mínima según los usos de suelo, clases o destinos, ya que tal regulación se aparta de lo prescrito en el artículo 2.1.10. N° 3 de la OGUC, debiendo fijarse una norma de subdivisión predial mínima para la zona o subzona de que se trate.

En seguida, la densidad máxima que se fija debe ser bruta en lugar de neta, según lo prescrito en el artículo 2.1.22. de la OGUC.

Respecto a la eliminación de la columna correspondiente a “Frente Predial Mínimo” se advierte que debe suprimirse la frase “exigencia urbanística derogada por la modificación de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (Diario Oficial 22 marzo de 2005)”, atendido que ello aconteció con motivo de modificaciones a la OGUC, y la fecha a que se alude corresponde a la de publicación del decreto N° 183, de 2004, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Además, lo señalado en el artículo 19, en orden a que debe suprimirse de las tablas de condiciones urbanísticas definidas en el artículo 74 de la OL la columna "Frente Predial Mínimo", se repite en el artículo 21 de la Ordenanza que se examina.

Finalmente, la exigencia "Rasantes y distanciamiento se regirán por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y Art. N° 50 de esta Ordenanza", no resulta inteligible.

14. En relación con la regulación contenida en las tablas de usos de suelo del artículo 74 de la OL, a que aluden los artículos 17, 20 y 21 del instrumento en examen, y que se refiere a las condiciones urbanísticas establecidas en el artículo 30 de la mencionada OL, corresponde efectuar las siguientes observaciones:

- a) Condición C1 "Sólo localizados en terrenos que enfrenten Vías Estructurantes (Art. 78 de la presente Ordenanza), Policentros, o vías con un ancho al menos de 20 m entre líneas oficiales, teniendo su(s) acceso(s) hacia ellos": Al respecto, debe observarse que el emplazamiento de los equipamientos se rige por lo dispuesto en el artículo 2.1.36. de la OGUC, de modo que no procede que los planes reguladores establezcan, en cada caso, la categoría de la vía que deben enfrentar. En el caso de ir asociada esta condición al uso de infraestructura, debe observarse que no se advierte su sustento normativo. Lo propio se reproduce respecto de las restantes condiciones que supeditan el uso de suelo a la exigencia de enfrentar determinado tipo de vías.
- b) Condición C3: Excede la competencia de los planes reguladores comunales establecer el contenido de los estudios de impacto vial a que alude esta condición. Lo propio corresponde observar tratándose de la condición C7. Además, el frente mínimo de 50 m carece de sustento normativo.
- c) Condición C5: Al establecer que "Sólo se permiten las edificaciones y usos existentes, a los cuales se les permite ampliación dentro del predio en los términos del actual artículo 62 de la Ley General debiendo además cumplir con las normas de edificación de esta Ordenanza", regula un aspecto propio de dicho cuerpo legal, que excede el ámbito de los planes reguladores comunales.
- d) Condición C9: No se advierte sustento jurídico para exigir amortiguadores o pantallas visuales, en base a árboles, arbustos y/o setos vivos de una hoja perenne, de una altura mínima de 2.0 metros y con un ancho mínimo de 5 m, ubicados al interior del predio que desarrolla el proyecto. Respecto de la Condición C9-A, relativa a la exigencia de contar con amortiguadores ambientales tratándose de proyectos de infraestructura sanitaria, cabe observar que se aparta de lo prescrito en el artículo 2.1.29. de la OGUC que establece que el instrumento de planificación territorial respectivo definirá en las áreas al interior del límite urbano, las normas urbanísticas que regulen el emplazamiento de las instalaciones o edificaciones necesarias para este tipo de uso que no formen parte de la red, atendido que la condición de la especie no constituye una norma urbanística, en los términos definidos en la OGUC.
- e) Condición C10: Al permitir el respectivo uso de suelo "Sólo contando con certificación, previa a su entrada en funcionamiento, del nivel de ruido que genera la actividad según Normas correspondientes, el que deberá cumplir con los niveles admisibles para el sector determinado", excede la competencia de los planes reguladores comunales ya que no les corresponde regular el funcionamiento de tales actividades.

- f) Condición C12, "Debe contar con Estudio de Riesgos de anegamiento y sus respectivas medidas de prevención y mitigación": esta exigencia es propia de las áreas de riesgo, reguladas en el artículo 2.1.17., de la OGUC, de modo que no procede incluirla en zonas que no revistan esa calidad, v. gr., en la zona ZC-3. Lo propio cabe observar respecto de la condición C26, v. gr. en la zona ZEX-7.
- g) Condición C15: En cuanto establece normas de diseño de edificios de estacionamientos regula una materia que excede la competencia que, sobre la materia, otorga la OGUC a los instrumentos de planificación territorial.
- h) Condición C16, establece que "Los accesos a los edificios de estacionamiento no se podrán disponer hacia las calles Prat y Cordovez, entre calles Cienfuegos y Matta", sin que se advierta el fundamento jurídico de dicha exigencia.
- i) Condición C18, sólo cuando sean calificados por el Servicio de Salud como INOFENSIVOS, cuenten con informe sanitario favorable de la Autoridad Competente y/o que sean locales que no causen molestias en el sector, en especial en los barrios habitacionales: Esta condición sólo resulta aplicable tratándose de los usos actividades productivas e infraestructura, acorde con lo dispuesto en los artículos 2.1.28., 2.1.29. y 4.14.2. de la OGUC, de modo que debe objetarse cuando se incluye a propósito de usos diversos, como acontece, v. gr. en la zona ZEX-7.
- j) Condición C21, "Comercio Minorista de nivel mediano, sólo en terrenos con frente a avenida 4 Esquinas, hacia donde deberá tener su(s) acceso(s)": Resulta objetable por cuanto el emplazamiento de los equipamientos se rige por lo dispuesto en el artículo 2.1.36. de la OGUC. Además, la exigencia de accesos hacia determinadas vías que se indican, no posee el carácter de norma urbanística.
- k) Condición C26, "Condicionado a la ejecución, por profesionales especialistas, de estudios de riesgo que evalúen posibles salidas de Mar, Inundación y Tsunami y la proposición de medidas de mitigación que de ellos se desprenda. Estas medidas y su diseño pasarán a ser parte del proyecto a ejecutar, por lo que deberán incluirse en el legajo de antecedentes para su aprobación": Este tipo de exigencia es propio de las áreas de riesgo a que alude el artículo 2.1.17. de la OGUC, de modo que no corresponde establecerla respecto de las que no revisten esa calidad, v. gr. la zona ZEX-18.
- l) Condición C27, en cuanto establece "Sólo distanciado al menos 100 m de locales generadores de ruidos molestos, medidos en línea recta entre los deslindes más cercanos. Para la definición de esos locales se estará a lo dispuesto en el Código Sanitario y al D.F.L. N° 1, del Ministerio de Salud, de 1989", excede lo prescrito en el artículo 2.1.29. de la OGUC, que establece, respecto al uso de infraestructura, que el instrumento de planificación territorial respectivo definirá en las áreas al interior del límite urbano las normas urbanísticas que regulen el emplazamiento de las instalaciones o edificaciones necesarias para este tipo de uso que no formen parte de la red.
- m) Condición C31: Se refiere a una zona que no se encuentra delimitada en el respectivo plano.
- n) La Condición C32 no se encuentra incorporada en el texto del plan regulador comunal.
- ñ) En algunas de las tablas se cita, en la columna de condiciones, el artículo 25 de la OL, sin que se advierta el sentido de ello, dado que las condiciones se establecen en el artículo 30 de la misma.

15. En relación con las demás normas urbanísticas que se contienen en las tablas de uso de suelo contempladas en el citado artículo 74 de la OL, corresponde formular las siguientes observaciones respecto de las zonas que a continuación se indican, las que deben entenderse efectuadas en todos los casos en que se apliquen las normas observadas:

- a) Zona EX-18 "Puerta del Mar: Central y Norte de Paseo-Avenida del Mar": No procede incluir el uso "Área Verde" dentro de la clase equipamiento, ya que no reviste esa calidad, ni remitir el establecimiento de las pertinentes normas urbanísticas a una Ordenanza Municipal.

En la columna de tipos de uso se consigna "Vialidad y Transporte", asociada a las clases Ferroviarios, Marítimos, Rodoviaros, Agropecuarios, Pesqueros, Depósito de Buses y Camiones y Otros, categorización que no encuentra sustento normativo en la OGUC, considerando, en particular, lo dispuesto en sus artículos 2.1.24. y 2.1.29. La misma observación corresponde efectuar respecto de las restantes zonas en que las aludidas clases se asocian al uso Infraestructura.

- b) Zona ZC-1 Centro: No corresponde mencionar a los "Botaderos de Basura" como equipamiento de la clase salud, considerando lo preceptuado en el artículo 2.1.33. de la OGUC. En lo relativo a la Nota N° 1, según la cual sólo se consulta antejardín en los edificios del Plan Serena, y otros conjuntos de interés histórico, que "definirá" el Consejo de Monumentos Nacionales, en los cuales se respetará la línea de edificación original del proyecto, cabe señalar que no procede subordinar tal exigencia a lo que determinará a futuro el mencionado organismo, ya que la definición de esa norma urbanística es una materia propia de los instrumentos de planificación territorial.

Respecto a la altura prevista en la Nota N° 3, para los predios al interior de la manzana se advierte que corresponde definir dicha subzona, y en cuanto a la remisión al N° 3 del artículo 70 de la Ordenanza Local se reitera que no corresponde fijar alturas mínimas, observación que se hace extensiva a lo señalado en la Nota N° 4.

- c) Zona C4-1 Policentro: No resulta procedente establecer entre los usos prohibidos en el uso de suelo Residencial, el de "Vivienda Unifamiliar", ya que del tenor del artículo 2.1.25. de la OGUC se advierte que dicha categoría no corresponde a un destino sino a una especie de edificación o unidad destinada al uso habitacional.
- d) Zona ZC-9 Avenida del Mar: Del examen del plano PRCLS-2008 no se advierte cuál es el límite oriente de esta zona ya que no existe ningún hito o elemento en el mismo que permita efectuar dicha determinación. Lo propio ocurre con el límite oriente de la Zona ZC-10 Calle Latorre; en la Zona ZC 11-4 Sector Aura, el límite poniente de Juan Cisternas; en la Zona ZEX-3-5 Las Compañías, donde se observan indefiniciones en sus intersecciones con la zona ZC11-6; en la Zona ZEX-13 Área Hotel-Residencial-Campo de Golf, ZEX-14 Serena Norte-Residencial-Campo de Golf y ZEX-15 Serena Norte Av. Atlántico Norte y ZEX-16 Serena Norte Av. El Jardín.
- e) Zona ZC11-1 La Pampa, Ceres: No resulta procedente lo indicado en la Nota N° 1, en orden a que se prohíben los servicentros, grandes tiendas y supermercados, excepto en su nivel menor y básico, sólo en cuanto se refieren a sitios ubicados en los sectores que allí se señalan, atendido que el emplazamiento de los equipamientos, en función de su escala, se encuentra regulado por el artículo 2.1.36. de la OGUC. Respecto a lo indicado en la Nota 2, se observa que carece de sustento normativo la aplicación de una densidad de 440 hab/há y altura de 12,6 m para los predios que allí se singularizan de "más de 600 m<sup>2</sup>".

- f) Zona ZC11-6 Las Compañías: Debe objetarse su Nota N° 1, en cuanto establece la exigencia de antejardín sobre la base de un hecho incierto y variable, cual es que en los tramos de calles en que exista más de un 60% de las edificaciones con antejardín, se exigirá uno de 3 m mínimo, salvo en los usos de suelo en que exige uno mayor.
- g) Zona ZC12-1 Parque Pedro de Valdivia y Zona ZC-12-2: Parque Coll, Cendyr y otros: Resulta necesario precisar si estas áreas son de aquéllas a que alude el artículo 2.1.30. o 2.1.31. de la OGUC, a fin de determinar si la regulación que se establece se ajusta a lo dispuesto en la normativa que les resulte aplicable. Sin desmedro de ello, se observa que no procede la exigencia de subdivisión predial mínima de 10.000 m<sup>2</sup> para los equipamientos que se indican en la zona ZC12-2, atendido que no consta que concurra alguno de los supuestos que harían procedente esa norma de subdivisión, según el artículo 2.1.20. de la OGUC, siendo menester precisar que las áreas de valor natural a que este último artículo se refiere son aquéllas a que alude el artículo 2.1.18. del mismo cuerpo reglamentario, esto es, parques nacionales, reservas nacionales y monumentos naturales, entre otros.

Respecto a la primera de las zonas aludidas es dable observar, además, que resulta impropio fijar antejardín "opcional" y, en relación con la segunda, que carece de sustento normativo lo establecido en La Nota N° 1, en orden a que "Los usos permitidos no pueden superar una carga de ocupación de más de 250 personas".

- h) Zona ZC-14 Servicentros-Ruta 5-Rotonda-Peñuelas: No se advierte sustento normativo que permita restringir el uso residencial –que, según se señala en la tabla, se encuentra permitido– a la "vivienda del cuidador", siendo menester precisar que, en todo caso, según el artículo 2.1.25. de la OGUC, "En los predios ubicados en zonas en que no esté permitido el uso de suelo residencial, se podrán localizar las viviendas necesarias para complementar la actividad permitida".
- i) Zona ZEX-1 Vegas Sur y Norte: La Nota N° 1 permite actividad agrícola y forestal, que no forman parte de los usos de suelo de aquellos regulados en el artículo 2.1.24. de la OGUC. En la Nota N° 2 no se advierte fundamento para fijar 25 metros de antejardín hacia la Ruta 5 Sur, siendo que para las restantes edificaciones son 10 metros. Lo propio ocurre con los antejardines de 30 metros en la Zona ZEX-1-4 y los 25 metros hacia la Ruta 5 en la Zona ZEX-7.
- j) Zona ZEX-3-3 El Milagro Alta densidad: Al fijar para el antejardín "½ de la altura, mínimo de 3 m", se determina esa norma en función de un elemento incierto y variable, lo que no resulta admisible.
- k) Zona ZEX-5 Sector Canto del Agua-Ruta 5: La mención a las actividades "restaurante, discoteca, casino, bares, fuentes de soda" debe efectuarse en el cuadro correspondiente a la clase de uso y no como se señala. En cuanto a la NOTA: "El antejardín hacia los terrenos de ferrocarril es de 35,00 m", debe objetarse por cuanto no se advierte su sustento normativo, considerando la definición de antejardín contenida en el artículo 1.1.2. de la OGUC.
- l) Zona ZEX-14 Serena Norte-Área Hotel y Campo de Golf: Lo expresado en la Nota 1 "Sólo se permitirá la subdivisión para separar las zonas destinadas a Hotel, Apart Hotel, Club House y Áreas Deportivas y Campos de Golf, vulnera el artículo 2.1.10. N° 3 letra c) en relación con el artículo 2.1.20., ambos de la OGUC. Además, carece de sustento normativo establecer un porcentaje para los usos de suelo como allí se indica (para los Usos de Hotel, Apart Hotel y Club

House se podrá destinar hasta el 15% del área total de esta zona y el 85% se podrá destinar a Áreas Deportivas y Campos de Golf). En relación a la nota N° 2, cabe observar que no se advierte sustento para establecer que las edificaciones en esta zona no podrán estar a menos de 500 m del borde de la laguna establecido en el plano base de este Plan, siendo menester señalar que, por lo demás, no se advierte en el respectivo plano la ubicación de dicho hito.

16. Artículo 22: Artículo 78 Vialidad Estructurante: Se formulan las siguientes observaciones a las vías descritas en los cuadros contenidos en este precepto que deben aplicarse también a aquellas vías en que se reproduzcan las situaciones objetadas.

- a) No corresponde definir como colectoras vías que se destinan a circulación peatonal v. gr. Av. del Mar en sus tramos peatonales de 7 metros –“DESDE COSTANERA DEL RÍO HASTA AV. FCO. DE AGUIRRE (preferentemente paseo peatonal, con una calzada de 7 m al oriente para el paso esporádico e vehículos, DESDE COSTANERA DEL RÍO HASTA AV. FCO. DE AGUIRRE (preferentemente paseo peatonal, con una calzada de 7 m al oriente para el paso esporádico de vehículos”. En este sentido se advierte que según el artículo 2.3.1. de la citada OGUC los instrumentos de planificación territorial pueden asimilar las vías existentes a las clases señaladas en los artículos 2.3.2. y 2.3.3. aun cuando éstas no cumplan los anchos mínimos o las condiciones y características allí establecidos, lo que no consta en la especie.
- b) Se advierte la proyección de vías colectoras que no cumplen las distancias mínimas entre líneas oficiales exigidas en el citado artículo 2.3.2. de la OGUC, tales como Alejandro Flores, desde Brillador hasta Juan José Latorre, Avda. Los Corsarios entre Acantilado y Av. del Mar, y Calle 011 entre Avda. Cuatro Esquinas y proyección calle Los Lúcumos.
- c) Se contemplan vías que tienen tramos con diferentes clasificaciones viales, siendo estas colectoras, de servicio, locales y otras combinaciones, v. gr. Alberto Aguirre Luco, Alejandro Flores, Calle 002, Av. Los Corsarios, Juan Luis Monreal y Las Palmeras, que no resulta concordante con lo indicado en el estudio de Capacidad Vial que se adjunta del cual se desprende que existen arcos con saturaciones en relación con la población tendencial proyectada.
- d) En la columna “E,P-A.MIN”, debe especificarse la “VARIABLE”, toda vez que su indeterminación impide aplicar ciertas normas urbanísticas v. gr. la línea oficial, situación en la que se encuentran, entre otras, las vías La Cruz, Larraín Alcalde y Colombia.

17. Por otra parte, cabe observar que según lo indicado en el punto 3.5. de la Memoria Explicativa, dentro del área normada se ha considerado necesario desafectar un área verde de 5.200 m<sup>2</sup> ubicada en Las Compañía, circunvalación Álvarez Zorrilla esquina Isidoro Campaña, sin que conste en los documentos que se acompañan la calidad de bien nacional de uso público de dicho terreno. Sin desmedro de lo señalado, la resolución de que se trata omite disponer que se practique la inscripción de dominio del predio desafectado a nombre del Fisco.

18. Se advierte que la modificación en examen no fue ingresada al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, lo que infringe lo prescrito en el artículo 2.1.11. de la OGUC, en relación con lo dispuesto en el artículo 3°, letra h), del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado se contiene en el decreto N° 95, de 2001, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia.

19. En lo que concierne a la factibilidad de dación de agua potable y disposición de aguas servidas, se observa que según el certificado N° 75, de 2008, de la empresa Aguas del Valle S.A., existe un

área urbana definida en el plan regulador, dentro del área de concesión, y otra que se ubica fuera, respecto de la cual se informa que en la medida que se concreten proyectos inmobiliarios dentro del área urbana que no sean atendidos por otro prestador sanitario o cooperativa de agua potable rural, esa empresa determinará la conveniencia de dotarlos de servicios sanitarios en los términos que allí se indican. Además, se desprende del estudio que se acompaña que en el área de expansión urbana existen zonas que no cuentan con la necesaria factibilidad para su crecimiento urbano, según se ha observado también a propósito de las condiciones C-11 y C-28 del artículo 30 de la OL.

Además, cabe señalar que el pertinente estudio de factibilidad no se encuentra suscrito por los profesionales especialistas que lo han elaborado como exige el artículo 2.1.10. de la OGUC. Lo propio ocurre con el estudio de capacidad vial, que contiene el logo de la empresa SOLUTIVA Consultores Ltda. en su extremo inferior derecho, lo cual es improcedente, ya que dicha documentación forma parte de la resolución en análisis, que corresponde a un acto administrativo, de carácter oficial y público (aplica dictamen N° 34.617, de 2007). Asimismo, no corresponde que se haya omitido completar la viñeta de los planos PRCLS-2008 en lo relativo al acuerdo del respectivo Consejo Regional (aplica dictamen N° 40.372, de 2008) y que éste no ha sido confeccionado sobre base aerofotogramétrica o satelital debidamente georreferenciada según lo prescrito por el artículo 2.1.4. de la OGUC.

Finalmente, esta Contraloría General debe puntualizar que las observaciones formuladas precedentemente deben entenderse sin perjuicio de los ajustes que, con motivo de ellas, corresponda efectuar al resto de las disposiciones del acto administrativo examinado, a fin de armonizar debidamente su contenido.

En mérito de lo precedentemente expuesto, procede que esa Contraloría Regional devuelva sin tramitar la resolución señalada, sobre la base de lo consignado en el cuerpo de este oficio.

Por orden del Contralor General de la República  
Osvaldo Vargas Zincke  
Abogado Jefe División de Infraestructura y Regulación



**N° 64.438 Fecha: 18-XI-2009 - Modificación Plan Regulador de La Serena**

Mediante el oficio N° 1.759, de 2009 la Contraloría Regional de Coquimbo ha enviado, para su estudio, la resolución N° 31, de 2009, del Gobierno Regional de Coquimbo, por la que se promulga la "Modificación al Plan Regulador Comunal de La Serena-Ordenanza de Publicidad", que incorpora un nuevo "Título VII Publicidad" a dicho instrumento de planificación territorial.

Al respecto, cumple esta División de Infraestructura y Regulación con realizar las siguientes observaciones:

1. Respecto a las disposiciones del referido Título VII, corresponde observar que, en general, regulan aspectos que, al tenor de lo preceptuado en los artículos 41 N° 5, del decreto ley N° 3.063, de 1979, Ley de Rentas Municipales –cuyo texto refundido y sistematizado se fijó por el decreto N° 2.385, de 1996, del Ministerio del Interior–, y 2.7.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones –aprobada por el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo–, en adelante OGUC, se apartan de la competencia de los planes reguladores comunales.

En efecto, sobre el particular cabe considerar que el indicado artículo 41 N° 5 dispone, en lo que interesa, que "Las normas para regular los estándares técnicos de diseño y emplazamiento para la instalación de la publicidad a que se refieren los acápites anteriores, serán fijadas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, a la cual deberán ceñirse las respectivas ordenanzas locales sobre propaganda y publicidad".

Asimismo, que el citado artículo 2.7.10. de la OGUC, luego de disponer, en el contexto del mencionado precepto legal, que la instalación de publicidad en la vía pública o que pueda ser vista u oída desde la vía pública, deberá cumplir con las condiciones mínimas que determina –referidas a los aspectos que le encomienda la Ley de Rentas Municipales–, establece que "La Municipalidad a través del Plan Regulador Comunal o el Plan Seccional, podrá establecer mayores restricciones que las contempladas en el presente artículo", las que, cabe precisar, no pueden sino decir relación con normas urbanísticas, propias de la competencia de los instrumentos de planificación territorial, pues, como aparece del citado artículo 41 N° 5, el legislador encomienda la determinación de las normas para regular los estándares técnicos de diseño y emplazamiento para la instalación de la publicidad a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En ese orden de exposición, deben objetarse, por no corresponder a la competencia de los instrumentos de planificación territorial, los artículos 80 –que establece definiciones de términos tales como "Instalación de Publicidad", "Zona Publicitaria" y "Área Publicitaria"–, 81 –que clasifica las instalaciones de publicidad en distintos formatos–, los artículos restantes que contienen una regulación asociada a dichos formatos (vgr., 82, 83 y 84), 86 –en la medida que se refiere al procedimiento administrativo relativo a la autorización para la instalación de publicidad en caminos públicos–, 87 –al prever que las disposiciones que establezca la Ordenanza Local de Propaganda y Publicidad "deberán estar en concordancia con las normas que establezca el Consejo de Monumentos Nacionales, según las facultades que otorga el Título VI; artículo 30, de la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales", 88 –en cuanto supedita el emplazamiento de las instalaciones de publicidad en el mobiliario urbano que menciona a la consideración de los elementos de diseño que establece–, 89 –en la medida que dispone que las instalaciones de publicidad que consideren sistemas de iluminación artificial, deberán dar cumplimiento a la norma de emisión para la regulación de contaminación lumínica–, y 91, en tanto dispone que "La



propaganda y publicidad electorales regirá por la Ley N° 18.700, Orgánica Constitucional sobre Votaciones Populares y Escrutinios”.

Sin desmedro de lo expresado, y en cuanto al contenido de lo dispuesto en los mencionados artículos 82 y 84, cabe manifestar que, en cuanto prohíben la instalación de publicidad sin soporte, a excepción de la asociada al mobiliario urbano, no se ajustan a lo señalado en la letra d) del citado artículo 2.7.10. de la OGUC, que luego de prohibir ubicar soportes de carteles publicitarios en Parques Intercomunales y Comunales existentes o declarados de utilidad pública, en plazas y áreas verdes públicas, y de preceptuar que sólo se podrán ubicar soportes de carteles publicitarios en el espacio de uso público destinado a vialidad si expresamente lo permite el Plan Regulador Comunal o el Plan Seccional, dispone que dichos instrumentos de planificación territorial podrán prohibir la instalación de “este tipo de carteles publicitarios en inmuebles de propiedad privada”.

La observación que precede, debe hacerse extensiva a lo dispuesto en el artículo 90 de la Ordenanza que se aprueba, que establece la prohibición en todo el territorio urbano comunal para la instalación de publicidad de tipo sonora, que pueda ser oída desde la vía pública.

2.- En lo relativo al procedimiento empleado en la elaboración del documento en comento, es menester, por una parte, observar que el Estudio de Equipamiento que se incluye no se encuentra suscrito por los profesionales especialistas que lo han elaborado, como exige el artículo 2.1.10. de la OGUC y, por otra, precisar que, en cuanto pretende modificar el plan regulador comunal de que se trata, en materias propias de su competencia, debe ser ingresado al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, acorde a lo dispuesto en los artículos 10, de la ley N° 19.300, de Bases Generales del Medio Ambiente, y 3° letra h), del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado se contiene en el decreto N° 95, de 2001, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, lo que no consta que haya acontecido.

3.- En diverso orden de ideas, es necesario recordar que el texto de las Ordenanzas Locales y de sus modificaciones, debe transcribirse en las resoluciones que las promulgan, de manera de formar parte integrante de la misma, lo que no ocurrió en la especie.

Cabe agregar que no corresponde que en el acto que se examina se aluda a la resolución N° 20, de 2004, del Gobierno Regional de Coquimbo, como aquella que aprobó el Plan Regulador Comunal vigente, pues la modificación y actualización de éste fue aprobada por la resolución N° 498, de 2004, del mismo servicio, ni que se consigne un “Capítulo I” en el mencionado Título VII —que la modificación en estudio incorpora al Plan Regulador Comunal vigente—, si se considera que dicho Título no tiene otro capítulo.

Debe señalarse, por último, que la Ordenanza Local y la Memoria Explicativa fueron remitidas en cuatro versiones originales, en circunstancias que sólo corresponde que exista un original, de modo que deben adoptarse las medidas correspondientes y cotejar, esa Contraloría Regional, que los textos coincidan exactamente.

Finalmente, esta Entidad de Control debe puntualizar que las observaciones formuladas precedentemente deben entenderse sin perjuicio de los ajustes que, con motivo de ellas, corresponda efectuar al resto de las disposiciones del acto administrativo examinado, a fin de armonizar debidamente su contenido.

En mérito de lo precedentemente expuesto, procede que esa Contraloría Regional devuelva sin tramitar la resolución N° 31, de 2009, del Gobierno Regional de Coquimbo de la suma, sobre la base de lo consignado en el cuerpo de este oficio.

Por orden del Contralor General de la República  
Osvaldo Vargas Zincke  
Abogado Jefe División de Infraestructura y Regulación

## **N° 68.122 Fecha: 7-XII-2009 - Plan Regulador de Victoria**

Mediante su oficio N° 2.779, de 2009, esa Contraloría Regional ha enviado, para su estudio, la resolución N° 125, de 2009, del Gobierno Regional de La Araucanía, por la que se promulga el Plan Regulador Comunal de Victoria, correspondiente a los centros urbanos de Victoria, Púa, Quino y Selva Oscura.

Al respecto, cumple esta División de Infraestructura y Regulación con consignar que no se adjunta el Oficio Ord. N° 580, de 30 de abril de 2009, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de La Araucanía, a que se alude en el N° 1 de los Vistos de la citada resolución N° 125, de 2009; que tanto el Certificado s/n, como la resolución exenta N° 39, de 2007, de la Comisión Regional del Medio Ambiente, Región de La Araucanía, que se citan en los N°s. 6 y 9 de los Vistos, respectivamente, no coinciden con las fechas indicadas en dichos documentos, y que la fecha de publicación del aviso en el diario Las Noticias, El Diario de Victoria, es el 26 de enero de 2005, y no como se indica en el N° 7 de los Vistos, de la resolución antes referida.

En seguida, corresponde formular las siguientes observaciones, concernientes a las disposiciones contenidas en el instrumento de planificación territorial de la especie:

1. Artículo 8°: Al regular el límite urbano de la localidad de Victoria, en el tramo 2-3, se alude a una línea recta que se inicia en la intersección de una línea paralela de la ruta R-5, trazada a 915 metros al oriente de ésta, con el tramo 1-2; y finaliza dicho tramo en la intersección de una línea paralela de la ruta R-5, trazada a 470 metros al oriente de ésta y el tramo 3-4, sin embargo, según graficación en el plano PRC-09211-A dicha orientación en ambos casos, se refiere al poniente de la citada ruta. En los tramos 4-5 y 8-9, no procede establecer como límite deslindes de predios existentes que se identifican con sus roles, por cuanto dicha situación es esencialmente modificable (aplica dictamen N° 31.416, de 2009). En los puntos N°s. 5 y 19, se advierte que no coinciden con el plano las coordenadas "E" que se indican.

2. Artículo 10: En la descripción de la línea poligonal de la localidad de Quino, en el tramo 5-6, se alude a una línea paralela al eje del río Quillén, trazada 20 metros al sur poniente y coincidente con la franja de protección de éste, en circunstancias que según el respectivo plano, el citado tramo se sitúa al sur oriente del referido río.

3. Artículo 13: No se advierte fundamento para fijar 30 metros de antejardín a los predios que enfrenten la Ruta 5 Sur, en circunstancias que para las restantes zonas se fijan antejardines que sólo varían hasta los 5 metros (aplica dictamen N° 54.958, de 2009).

4. Artículo 16: En cuanto establece, en sus incisos primero y segundo, una tipología de usos de suelo, la cual es desarrollada en el cuadro que el mismo artículo contiene, regula una materia propia de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante OGUC), siendo menester consignar que, en todo caso, no corresponde que los planes reguladores transcriban la preceptiva que se contiene en otros cuerpos normativos. Esta observación debe hacerse extensiva a lo dispuesto en el artículo 19, en cuanto establece la clasificación de las actividades productivas, materia que se encuentra regulada en los artículos 2.1.28. y 4.14.2. de la OGUC.

Sin perjuicio de lo anterior, se ha estimado menester hacer presente que en el cuadro que se contiene en el artículo 16, de que se trata, se alude a los servicios artesanales dentro del tipo de uso "Actividades Productivas", en circunstancias de que aquéllos se encuentran comprendidos en la clase de equipamiento servicios, según el artículo 2.1.33. de la OGUC. Por lo demás, así

se encuentran previstos en el cuadro contenido en el mismo artículo 16 (aplica dictámenes N°s. 31.416 y 47.952, ambos de 2009). Tampoco procede que en dicho cuadro se disponga que sólo se encuentran permitidas las industrias clasificadas como inofensivas y molestas, puesto que ello contraviene lo dispuesto en el artículo 2.1.10. de la OGUC, en el sentido de que los usos de suelo deben establecerse en relación a las zonas o subzonas en que se dividirá la comuna (aplica dictámenes N°s. 47.417, de 2008, y 31.416, de 2009). Por otra parte, debe observarse que los recintos destinados a estacionamientos y a plantas de revisión técnica se contemplan en el tipo de uso de suelo "Infraestructura", lo que no corresponde, de acuerdo a lo previsto en el artículo 2.1.29. de la OGUC (aplica dictamen N° 48.301, de 2009). Finalmente, se hace presente que la columna "ACTIVIDADES" presenta un problema de impresión.

5. Artículo 18: Debe objetarse en tanto prohíbe, de manera genérica –y no a través de la pertinente zonificación, como lo dispone el artículo 2.1.10. de la OGUC–, las actividades que señala (aplica dictámenes N°s. 47.417, de 2008, y 31.416, de 2009).

6. Artículo 20: En cuanto establece condiciones y requisitos para las edificaciones e instalaciones del tipo de uso de suelo infraestructura sanitaria –tales como contemplar fajas de 500 metros no edificables en el entorno a lagunas de estabilización abiertas; incorporar fajas de arborización en el perímetro de los predios, y la exigencia de cierros y dispositivos que impidan el libre acceso de personas y animales– se aparta de lo prescrito en el artículo 2.1.29. de la OGUC, que establece que el instrumento de planificación territorial respectivo definirá en las áreas al interior del límite urbano, las normas urbanísticas que regulen el emplazamiento de las instalaciones o edificaciones necesarias para este tipo de uso que no formen parte de la red, carácter que no tienen las condiciones de la especie (aplica dictámenes N°s. 31.416 y 54.958, de 2009). Además, no se advierte sustento jurídico para exigir que el predio en que se emplacen enfrente una vía de un determinado ancho, observación que debe hacerse extensiva respecto de lo señalado en el inciso tercero del artículo 23, según el cual los accesos de los cementerios "deberán localizarse en vías de ancho entre líneas oficiales no inferiores a 25 m".

Las observaciones anteriores deben hacerse extensivas a los artículos 21 –en cuanto, al establecer las condiciones y requisitos para las edificaciones e instalaciones del tipo de uso de infraestructura energética, dispone que deben emplazarse en terrenos que enfrenten vías de ancho mínimo igual o superior a 15 metros, disponer un distanciamiento "libre de vegetación" y poseer cierros perimetrales 100% opacos– y 22, relativo a las condiciones y requisitos para las edificaciones e instalaciones del tipo de uso de infraestructura de transporte, en lo concerniente a las exigencias de emplazamiento en vías de un determinado ancho mínimo y diseño de accesos y salidas.

7. Artículo 22: La regulación que se contiene en este precepto, atinente al cumplimiento del Código Aeronáutico, de las disposiciones indicadas por la Dirección General de Aeronáutica Civil y la Dirección de Aeropuertos del Ministerio de Obras Públicas, y de las contenidas en la OGUC, concernientes a la localización de los terminales de locomoción colectiva urbana –estas últimas, aludidas en el segundo acápite relativo a los predios destinados a estaciones ferroviarias y terminales de transporte terrestre–, constituye, asimismo, una materia ajena al ámbito de competencia de los planes reguladores, siendo del caso consignar que, por lo demás, tales disposiciones cuentan con su propio imperio. Lo propio cabe observar tratándose de la referencia que el artículo 23 de la Ordenanza que se examina efectúa al Código Sanitario y al Reglamento General de Cementerios, y de la regulación contenida en los incisos primero y segundo del artículo 24, relativa a la actividad de estaciones de venta de combustibles y de servicio automotriz.

En relación, además, al mencionado acápite, cabe objetar la clasificación que realiza respecto a los Terminales de Locomoción Colectiva, ya que corresponde a una materia ajena a la regulación de este Instrumento de Planificación Territorial, y la exigencia de acompañar, tratándose de la instalación de los terminales tipo B y C, un estudio fundado de evaluación de impacto del proyecto, la que carece de sustento normativo.

Por otra parte, debe objetarse el primer acápite, en tanto establece que las actividades que señala –v. gr., terminales de distribución, playas y locales de estacionamiento de vehículos, estacionamiento de camiones y buses, etc.– son “complementarias a la vialidad y el transporte”, categorización que carece de sustento normativo.

Cabe, adicionalmente, observar, por un lado, que en el artículo en comento se utiliza la expresión “Superficie mínima de terreno”, en circunstancias de que de acuerdo con el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), corresponde referirse a “superficie predial mínima” y, por otro, que establece el “Frente predial mínimo” norma urbanística que se derogó con motivo de modificaciones a la OGUC (aplica dictamen N° 54.958, de 2009). Lo propio debe observarse respecto del N° 3 del artículo 24 de la Ordenanza Local.

Finalmente, cabe advertir que los denominados “Terminales de Distribución Agropecuaria y Pesquera”, a los que alude el precepto en análisis, no constituyen instalaciones de infraestructura, de acuerdo a lo previsto en el artículo 2.1.29. de la OGUC (aplica dictamen N° 48.301, de 2009), siendo, en todo caso, necesario, que se aclare la expresión “200 m<sup>2</sup> edificados o 500 m<sup>2</sup> de recinto”, que se emplea al fijar su número de estacionamientos, toda vez que según el artículo 1.1.2. de la OGUC, “Recinto” es el espacio abierto o cerrado destinado a una o varias actividades, en tanto, que “Edificio” es toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino, por lo que no es factible determinar cómo se calcula el estándar (aplica dictamen N° 48.301, de 2009).

8. Artículo 23: La faja de protección de 25 metros que este precepto establece tratándose de los cementerios excede lo dispuesto en el artículo 18 del referido decreto N° 357, de 1970, del Ministerio de Salud, Reglamento General de Cementerios, que se limita a señalar que estos recintos no podrán estar ubicados a menos de 25 metros de una morada o vivienda (aplica dictámenes N°s. 31.416 y N° 48.301, ambos de 2009).

9. Artículo 24: El N° 1 de este precepto, según el cual no se permitirá la localización de nuevas estaciones de venta de combustibles ni de servicio automotor en “áreas gravadas como bienes nacionales de uso público” o en áreas verdes, debe objetarse en tanto prohíbe, de manera genérica –y no a través de la pertinente zonificación, como lo dispone el artículo 2.1.10. de la OGUC– dichas actividades, siendo del caso consignar, por lo demás, que la expresión “áreas gravadas como bienes nacionales de uso público” no se aviene con la regulación contenida en la LGUC y en la OGUC, y que, en lo atinente al uso área verde, el artículo 2.1.31. establece cuáles son los destinos complementarios compatibles.

Además, no se advierte fundamento para disponer en el N° 2 del mismo artículo 24, Condiciones de Localización, que las estaciones de venta de combustibles deban localizarse en terrenos particulares que tengan acceso directo a vías expresas, troncales o colectoras, establecidas por el plan, cuyo ancho, medido entre líneas oficiales, sea igual o superior a 20 m, y que los centros de servicio automotor podrán localizarse en vías expresas, troncales, colectoras y de servicio establecidas por el plan cuyo ancho, medido entre líneas oficiales, sea igual o superior a 15 m (aplica dictamen N° 48.301, de 2009).

Finalmente, corresponde observar que los dos últimos incisos de este artículo regulan materias que exceden la competencia de los planes reguladores comunales, v. gr., las exigencias de incorporar vegetación a modo de amortiguador ambiental con los predios contiguos; de disponer de los elementos y dispositivos de aislamiento y protección necesarios para evitar la propagación de chorros de agua, vapores, olores y ruidos a los predios vecinos, y de contar con un sistema de eliminación de residuos. Además, no procede establecer qué aspectos debe considerar el Director de Obras Municipales para aprobar el respectivo proyecto, como acontece en la especie.

10. Artículo 25: No procede que se aluda a zonas de extensión urbana, por tratarse de una materia que conforme al artículo 2.1.7. de la OGUC –compete al nivel superior de planificación territorial–, y que sólo resulta posible contemplar en planos reguladores comunales, en los términos indicados en el inciso segundo del artículo 2.1.3. del referido texto reglamentario, adjuntándose el plano que establezca el límite de extensión urbana, requisitos que no concurren en la especie. Esta observación debe hacerse extensiva respecto a los artículos 26 y 27, en tanto establecen zonas de esa naturaleza (aplica dictámenes N°s. 33.246 y 48.301, de 2009).

Por otro lado, y considerando que según el inciso primero del artículo 2.1.32. de la OGUC, “Para los efectos de armonizar los diversos equipamientos con otros usos de suelo, o de aquéllos entre sí, los Instrumentos de Planificación Territorial que correspondan podrán distinguir clases de equipamiento y limitar o fomentar actividades específicas dentro de cada una de las clases”, y que según el segundo, “En aquellos casos que un Instrumento de Planificación Territorial asigne a un predio o sector el uso de suelo de equipamiento, sin especificar alguna clase del mismo, se entenderá que se admite cualquiera de ellas”, debe objetarse la regulación que se efectúa en base a “las excepciones a los usos de suelo” que se contienen en este precepto, por cuanto la zonificación que el mismo desarrolla no diferencia las clases de equipamiento a que se asocian tales excepciones.

Adicionalmente, y sin desmedro de lo anterior, debe observarse, por una parte, que las excepciones N°s. 1, 5, 9, 13, 14 y 15 no operan como tales –pues configuran usos permitidos– y, por otra, que la excepción relativa a que sólo se permite el respectivo uso a partir del 2° piso, excede de la competencia de los planos reguladores (aplica dictámenes N°s. 47.417, de 2008, y 54.958, de 2009).

11. Artículo 26: Al establecer, en el cuadro que dispone normas para la Ciudad de Victoria, una medida de transparencia de los cierros hacia el espacio público, se aparta de lo dispuesto en el artículo 2.5.1. de la OGUC, que sólo admite dicha posibilidad tratándose de sitios eriazos y propiedades abandonadas (aplica dictamen N° 32.020, de 2009). Sin desmedro de ello, no se indica la unidad asociada a la referida medida, o si se trata de un porcentaje. Idénticas observaciones corresponde formular acerca del cuadro que dispone normas para las localidades de Púa, Quino y Selva Oscura, contenido en el artículo 27.

Por otra parte, en lo relativo al cuadro “Usos de Suelo Prohibidos Zonas” contenido en el artículo de que se trata, y sin perjuicio de la observación efectuada al artículo 19 de la Ordenanza de la especie –que clasifica las actividades productivas–, cabe observar que la prohibición que se establece respecto de los usos “señalados en el art. 19 de la presente Ordenanza” resulta contradictoria con la regulación de las zonas Z-6 y ZE-3, que permite actividades productivas inofensivas.

En otro orden de consideraciones, cabe señalar que en el cuadro “Condiciones Especiales” del mismo artículo 26, se indica que las respectivas normas específicas se contienen en los artículos

21 al 25 de la Ordenanza que se analiza, en circunstancias de que el capítulo V, que trata dicha materia, abarca los artículos 20 al 24, observación que debe hacerse extensiva tratándose del cuadro que, sobre la misma materia, se contiene en el artículo 27 de la Ordenanza Local que se examina.

En seguida, cabe observar que la referencia que en los cuadros contenidos en este artículo, relativos a "Área Restricción Victoria" y "Área Especiales y Área Verde Victoria" se efectúa, respectivamente, a los artículos 32 y 33 de la Ordenanza que se examina, no corresponde, pues el primero se refiere a la apertura de vías, y el segundo a la red vial estructurante. Se reproduce la misma observación respecto del artículo 27 de la presente Ordenanza.

Por último, la columna relativa al sistema de agrupamiento presenta un error de impresión, ya que no comprende la expresión "C= continuo". Lo propio debe observarse con respecto al primer cuadro del artículo 27.

12. Artículo 27: En el primer cuadro que se contiene en este precepto, denominado "Normas para las localidades de Púa, Quino y Selva Oscura", se establece una zona ZC-1 Zona de Uso Condicionado, la que de acuerdo al informe técnico elaborado por la Unidad de Gestión de Manejo del Fuego de la Corporación Nacional Forestal, corresponde a un área restringida para el desarrollo urbano, de las que trata el artículo 2.1.17. de la OGUC, sin que su regulación se ajuste a dicho precepto de la OGUC, pues en la especie sólo se establece, en el cuadro "Condiciones Especiales" que dicha Zona ZC-1 "En caso de que la situación que dio origen a la restricción, incendios forestales se elimine, entonces se regirá por la normativa de la zona Z-3".

13. Artículo 29: Áreas condicionadas por restricción:

a) "Áreas de Restricción por Riesgo inundación AR-1":

Al no permitir ningún tipo de edificación, se aparta de lo normado sobre la materia en el artículo 2.1.17. de la OGUC, que prevé la posibilidad de desarrollar proyectos en las denominadas áreas de riesgo, y que señala que las zonas "no edificables" corresponderán a aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, tales como aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gasoductos, u otras similares, establecidas por el ordenamiento jurídico vigente. Lo propio debe observarse en relación a la letra c) de este precepto, que regula el "Área de restricción por riesgo de anegamiento permanente AR-2b", y al artículo 30 de la Ordenanza que se examina, que establece la zona "ZAV-1 Zona Área Verde Fluvial". Por otra parte, excede la competencia de los instrumentos de planificación territorial establecer los contenidos de los estudios a que se refiere el artículo 2.1.17., citado (aplica dictamen N° 48.301, de 2009).

b) "Áreas de restricción por riesgo de anegamiento estacional AR-2a":

No resulta admisible la referencia que se efectúa al artículo 5.1.15. de la OGUC, por cuanto se trata de un área normada por el referido artículo 2.1.17. Igual observación corresponde efectuar respecto de lo dispuesto en la letra d) del artículo 29, de que se trata, que regula el "Área de restricción por pendiente AR-3". Finalmente, debe eliminarse la referencia a la "DOH del Ministerio de Obras Públicas", y sustituirse por una alusión genérica al organismo competente (aplica dictámenes N°s. 31.416 y 47.952, de 2009).



c) “Área de restricción por riesgo de anegamiento permanente AR-2b”:

No se advierte el sentido de establecer, en el primer acápite, que queda prohibido “todo uso de suelo”, en circunstancias de que se contemplan, en la misma zona, como usos de suelo permitido, áreas verdes, paseos peatonales, ciclovías y similares.

d) “Área de restricción por pendiente AR-3”:

No se contempla en el estudio específico la totalidad del área de riesgo que regula este precepto, de acuerdo a lo graficado en el plano de la localidad de Victoria. Sin desmedro de lo anterior, cabe observar, por una parte, que excede la competencia de los instrumentos de planificación territorial disponer los contenidos mínimos que deberán tener los estudios geotécnicos a que se refiere este artículo (aplica dictamen N° 47.952, de 2009) y, por otra, que lo establecido en su inciso segundo, en orden a que “En predios que posean una pendiente media superior a 60%, en cualquiera de sus direcciones, se prohíbe toda construcción”, se contradice con lo establecido en el cuadro que fija un coeficiente máximo de ocupación de suelo tratándose de terrenos con pendientes promedio 45.1 a 65 y 65.1 o más.

e) “Áreas de restricción por quebradas AR-4”:

No se adjunta el estudio específico que permita establecer esta zona, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.1.10. de la OGUC. Sin desmedro de ello, cabe observar el acápite “Usos de suelo prohibidos”, considerando que se señala que son todos los no indicados como permitidos, por cuanto no se advierte el sentido de la expresión “en especial los usos de suelo residencial, equipamiento, actividades productivas e infraestructura”.

14. Artículo 30 “Áreas Especiales y Áreas Verdes”:

a) ZAV-1 Zona Área Verde Fluvial: Resulta ajeno al ámbito de los planes reguladores comunales disponer, como es el caso, que los proyectos de urbanización que se desarrollen en el Borde Fluvial, deban ejecutar las obras hidráulicas que correspondan, incluyendo obras de protección tales como defensas, rellenos y encauzamiento del curso de agua que deban ser previamente aprobadas por los organismos pertinentes. Adicionalmente, esta zona, definida en el segundo acápite del literal en comento, como de protección –las que, cabe precisar, corresponden, de acuerdo al artículo 2.1.18. de la OGUC, a aquéllas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente–, no cuenta con el estudio de protección ambiental que, respecto de las áreas de protección, exige el artículo 2.1.10. citado.

b) ZAV-2 Zona de Área Verde:

Debe agregarse una referencia al artículo 2.1.30. de la OGUC, en el evento que algunas de las áreas que se mencionan en este precepto correspondan al uso de suelo Espacio Público (aplica dictamen N° 47.951 y 47.952, de 2009).

c) Zona ZRe 1 Zona de Resguardo Línea Ferroviaria:

La referencia a “los 10 metros desde el eje a cada lado de la línea férrea” no resulta concordante con lo dispuesto sobre la materia en los preceptos de la Ley General de Ferrocarriles que en el mismo literal se mencionan. Lo propio cabe observar tratándose de lo supuesto en el acápite segundo de este literal, acerca del área de servicio que indica.



Por otra parte, dicho precepto no se ajusta a derecho al disponer que si la red de infraestructura de transporte es modificada o suprimida, esta faja adoptará el uso de espacio público, por cuanto el terreno comprendido en la faja de seguridad no necesariamente reviste la calidad de bien nacional de uso público (aplica dictamen N° 31.416, de 2009).

d) Zona ZRe-2A Zona de Alto Riesgo por Aeródromo:

No se advierte la existencia de un decreto del Ministerio de Defensa Nacional que, en conformidad a lo dispuesto en los artículos 14 y siguientes del Código Aeronáutico, y 2.1.29. de la OGUC, fundamente el establecimiento de esta área de restricción. Lo propio debe observarse respecto de la Zona ZRe-2B Zona Riesgo Medio por Aeródromo, que se establece en el literal e) de este artículo 30.

e) Zona ZRe-2B Zona Riesgo Medio por Aeródromo:

No se advierte el sentido de la referencia que se efectúa al artículo 29 de la Ordenanza que se examina, por cuanto se refiere a una materia diversa.

f) Zona ZRe-3 Zona Resguardo por Tendidos Eléctricos:

No corresponde establecer que “Las franjas de protección de los tendidos eléctricos no podrán quedar incorporadas a los espacios de antejardín”, por cuanto se trata de una materia ajena a la competencia de los instrumentos de planificación territorial, y regulada por la normativa sectorial pertinente.

Por otra parte, las distancias mínimas según tensión (Kv) que se indica en el cuadro que se contiene en este literal, no se ajustan a lo dispuesto en el Reglamento S.E.C. NSEG 5E.N.71, de Instalaciones Eléctricas de Corrientes Fuertes, a que se alude.

15. Artículo 33: Se observan discrepancias entre los planos y los cuadros de Red Vial Estructurante contenidos en este precepto, toda vez que en los últimos se indican tramos de vías con ensanche proyectado, no obstante en planos se grafican como existentes, v. gr., en la vía Bernardo O’Higgins, entre Ruta 5 Sur y Dartnel, su ensanche sólo se grafica entre Chacabuco y la Ruta 5 Sur; en la vía Villa Alegre, sólo se grafica su ensanche entre Carrera y Límite Urbano Sur Oriente; en vía Dartnel, sólo entre calle Saavedra y calle Maturana, etc. También se advierten discrepancias, entre los documentos citados respecto de las vías indicadas como aperturas en la Ordenanza Local, ya que éstas se grafican en planos con tramos proyectados. V. gr., la vía Arturo Prat desde Muñoz Vargas hasta el Límite Urbano Sur y la vía Ramírez en la localidad de Selva Oscura. Adicionalmente, en el cuadro de la Ciudad de Victoria, la vía Confederación Suiza se clasifica en el cuadro como vía colectora, no obstante en el plano se la grafica como vía de servicio.

16. Artículo 34: En el apartado “Residencial” del cuadro de estacionamientos contemplado en el precepto en comento, debe precisarse que la exigencia de estacionamientos para vivienda social –1 por cada 4 unidades– no resulta aplicable a los condominios de viviendas sociales, pues en ellos el artículo 8° de la ley N° 19.537 exige un mínimo de un estacionamiento cada dos unidades destinadas a viviendas (aplica dictámenes N°s. 31.416 y 48.301, de 2009). A continuación, en el uso de suelo “Equipamiento Educación”, es menester aclarar en establecimientos de enseñanza técnica y superior, el parámetro “1 por cada 2,3 alumnos”. Asimismo, no se advierte el sentido de la expresión “materiales de construcción” que se contiene en la regulación del equipamiento comercial.

Por otra parte, la nota N° 1 de este precepto, al disponer que los estacionamientos podrán emplazarse ocupando hasta un máximo del 30% de la superficie del respectivo antejardín, se aparta de lo establecido en el artículo 2.5.8. de la OGUC, que señala que en los antejardines se podrán consultar estacionamientos de visitas hasta en un tercio de su frente (aplica dictamen N° 47.952, de 2009). Finalmente, en la nota N° 3, referida a la cantidad de estacionamientos que se requieren para buses, camiones de carga y descarga u otros similares, resulta improcedente fijar dos estándares para los casos de 1.000 m<sup>2</sup>, 3.000 m<sup>2</sup> y 6.000 m<sup>2</sup> de superficie útil.

17. Artículo 35: Regula de manera indiferenciada las áreas afectas –según entiende esta Contraloría General, toda vez que la norma no es precisa– a declaratoria de utilidad pública a que se refiere el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y las que tienen la calidad de bien nacional de uso público, en lo relativo a exigencias de plantaciones y obras de ornato, en circunstancias que el artículo 2.1.10. N° 3, letra e), de la OGUC, dispone que los planes reguladores pueden formular esas exigencias en las áreas afectas a declaración de utilidad pública (aplica dictámenes N°s. 31.416 y 47.952, ambos de 2009). Por otro lado, debe observarse el epígrafe de este precepto, en tanto alude a áreas “afectas a Declaración Pública”, y no como se señala en el citado artículo de la OGUC.

18. Artículo 36: Este precepto, bajo el epígrafe “Parques y Plazas”, al disponer que se deberá considerar la utilización de las especies que allí se indican, y que su determinación deberá contar con la aprobación del Departamento de Aseo y Ornato de la Municipalidad de Victoria, se aparta de lo prescrito en el N° 3, del artículo 2.1.10. de la OGUC (aplica dictamen N° 47.952, de 2009).

19. Artículo 37: La exigencia de considerar la utilización de las especies, tanto arbóreas como arbustivas, pertenecientes a la asociación vegetal propia de la zona para la recuperación de los márgenes de los ríos y canales que atraviesan las áreas urbanas, excede la competencia del Plan Regulador Comunal atendido lo prescrito en el artículo 2.1.10., N° 3, de la OGUC (aplica dictamen N° 31.416, de 2009).

20. Artículo 38: Es ajeno a la competencia de este instrumento de planificación territorial, definir el concepto de inmueble de conservación histórica, más aun cuando el referido concepto se encuentra definido en el artículo 1.1.2. de la OGUC.

Por otra parte, se advierte que no se han adjuntado las fichas de evaluación patrimonial de la Sala de Máquinas-Victoria, del Puente Traiguén y de los Puentes Red Ferroviaria Comunal, u otros antecedentes que fundamenten su declaración como tales, exigibles de acuerdo al artículo 2.1.10. N° 1, letra f), de la OGUC. Cabe agregar, que no se incluye en la presente Ordenanza Local, el Edificio BancoEstado de Victoria, identificado en la memoria explicativa que se acompaña como una edificación de valor patrimonial. Por último, se debe corregir en la Ordenanza Local la referencia que se hace al Banco Santander y Casa Hospedaje, ya que no coinciden con la identificación de dichos inmuebles en las fichas de evaluación patrimonial que se adjuntan.

21. Artículo 40: Respecto a la tercera de las condiciones específicas que se señalan en este precepto –conforme a la cual los inmuebles a que se refiere deberán mantenerse y preservar sus características arquitectónicas originales–, debe precisarse que tales características serán fijadas a través de planos seccionales, en armonía con lo dispuesto en el artículo 2.7.8. de la OGUC (aplica dictamen N° 31.416, de 2009). Finalmente, no corresponde señalar que para efectos del cálculo de los índices “de constructibilidad” y “ocupación de suelo”, deberá considerarse como parte integrante del proyecto el Inmueble de Conservación Histórica, ya que dicho cálculo debe ceñirse

a la definición de los respectivos coeficientes que establece el artículo 1.1.2. de la OGUC (aplica dictámenes N°s. 31.416 y 47.952, de 2009).

22. En relación con los planos que se adjuntan, corresponde observar lo siguiente:

- a) La cota 336, a que alude el artículo 8° de la Ordenanza Local en los tramos 16-17 y 17-18 no se encuentra identificada.
- b) En relación con las clasificaciones de zonas consolidadas, de restricción, especiales y de extensión que se indican en el artículo 25 de la presente Ordenanza Local, cabe advertir que éstas no coinciden con lo dispuesto en las viñetas de los planos que se aprueban, v. gr., la zona Z AV1, denominada Zona Área Verde Fluvial, se describe en la Ordenanza Local como perteneciente a la clasificación de Áreas Especiales, no obstante, en la viñeta del plano se le indica en la zona consolidada y en la viñeta del plano de las localidades de Púa, Quino y Selva Oscura, se omite distinguir, en el apartado "Áreas especiales", a las zonas ZC-1 y Z-AV2 en armonía con la Ordenanza Local.
- c) Se incluye la firma del Director de Obras Municipales en lugar de la del Asesor Urbanista, como exige el artículo 2.1.10. de la OGUC, sin que se adjunte algún antecedente que permita justificar dicha situación.
- d) No corresponde que se haya omitido completar la viñeta de los planos, en lo relativo al acuerdo del respectivo Consejo Regional (aplica dictamen N° 40.372, de 2008). Por último, con respecto al plano PRC-09211-B, cabe hacer presente que no se encuentra georreferenciado, según dispone el artículo 2.1.4. de la OGUC.
- e) Respecto de la vialidad, cabe observar que no se grafica el predio existente a que se alude en el cuadro de Red Vial Estructurante de la Ciudad de Victoria, contenido en el artículo 33 de la Ordenanza Local.

23. En diverso orden de consideraciones, sobre el procedimiento empleado en la elaboración del plan de que se trata, cabe señalar las siguientes observaciones:

- a) Debe aclararse lo manifestado en el Certificado s/n, del Secretario Municipal de Victoria, fechado en abril de 2008, en el sentido de que "las organizaciones territoriales legalmente constituidas en la ciudad de Victoria, no están involucradas ni afectadas directamente por las disposiciones del nuevo Plan Regulador Comunal en estudio", teniendo en cuenta que de acuerdo a los antecedentes que se acompañan, diversas organizaciones territoriales formularon observaciones durante el proceso de aprobación de este instrumento de planificación territorial. Asimismo, y en relación a ello, debe darse cuenta del trámite previsto en el N° 1 del artículo 2.1.11. de la OGUC, esto es, la comunicación por carta certificada a las organizaciones territoriales legalmente constituidas que estén involucradas.
- b) No se ha acreditado el cumplimiento del trámite previsto en el N° 2 del artículo antes citado, por cuanto no consta en el expediente algún documento que certifique que se haya realizado una o más audiencias públicas en la localidad de Púa.
- c) No se acompaña documento que certifique la realización de las audiencias públicas en los días 6 de enero y 18 de mayo, de 2005, que fueron anunciadas en la localidad de Victoria, a través del diario "Las Noticias, El Diario de Victoria" y radios "Admirable" y "Copihue FM", de acuerdo a lo prescrito en el inciso tercero del artículo 2.1.11. de la OGUC.

24. En relación con el estudio de capacidad vial y factibilidad sanitaria, no se acredita la factibilidad descrita en relación al crecimiento urbano proyectado, de acuerdo a lo prescrito en el artículo 2.1.10., N° 1, letra d) de la OGUC.

25. Los estudios de riesgos, capacidad vial y factibilidad sanitaria no se encuentran suscritos por los profesionales especialistas que los hubieren elaborado, según lo dispone el artículo 2.1.10. de la OGUC.

26. La versión digital que se adjunta de la Ordenanza Local difiere de la versión impresa que fue objeto de revisión.

Finalmente, esta Contraloría General debe puntualizar que las observaciones formuladas precedentemente deben entenderse sin perjuicio de los ajustes que, con motivo de ellas, corresponda efectuar al resto de las disposiciones del acto administrativo examinado, a fin de armonizar debidamente su contenido.

En mérito de lo precedentemente expuesto, procede que esa Contraloría Regional devuelva sin tramitar la resolución N° 125, de 2009, del Gobierno Regional de La Araucanía, sobre la base de lo consignado en el cuerpo de este oficio, para cuyo efecto se remiten los antecedentes.

Por orden del Contralor General de la República  
Osvaldo Vargas Zincke  
Abogado Jefe División de Infraestructura y Regulación

## Año 2010

### Nº 11.101 Fecha: 26-II-2010 - Modificación Plan Regulador de Coquimbo

Esa Contraloría Regional ha enviado a esta Sede Central, para su examen preventivo de legalidad, la resolución Nº 46, de 2009, del Gobierno Regional de Coquimbo, por la que se promulga la "Actualización y modificación al Plan Regulador Comunal de Coquimbo, Centros Urbanos de Coquimbo, Guanaqueros, Tongoy y Puerto Aldea".

Además, ha remitido las presentaciones de doña Caterina Simoncelli F., don Gonzalo Herrera F., don Aquiles Soto O., don Sergio Pizarro C., don Alfredo Villagrán T., don Clobis Osorio O., don Gustavo Amenábar Errázuriz, don Julio Gustavo Amenábar Aguirre, doña María Luisa Amenábar Errázuriz, don Juan Pablo Amenábar Errázuriz, doña María Verónica Amenábar Errázuriz, y de la Sociedad Agrícola Santa Rosa Limitada, mediante las cuales se efectúan diversas consideraciones acerca de la juridicidad de la resolución mencionada.

Sobre el particular, efectuado el pertinente análisis jurídico del instrumento en examen, y teniendo a la vista las presentaciones de la referencia, corresponde formular las siguientes consideraciones:

1. El texto de la Ordenanza Local que se promulga debe transcribirse en la resolución que se analiza, de manera de formar parte integrante de la misma (aplica dictámenes N°s. 31.416, 47.951, 47.952 y 48.301, de 2009).
2. Artículo 1°: No corresponde señalar que las láminas que allí se mencionan "complementan la información gráfica contenida en la presente Ordenanza", ya que esta última no contempla ese tipo de información, y al calificar las láminas de complementarias, establece implícitamente un orden de prelación que no encuentra fundamento en la normativa que regula la materia (aplica dictámenes N°s. 32.020, 47.951 y 47.952, de 2009).
3. Artículo 2°: Al señalar los documentos que conforman el Plan Regulador Comunal, se aparta de los términos del artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante, LGUC, y 2.1.10., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante, OGUC.
4. Artículo 4°: Al establecer las facultades de la Dirección de Obras Municipales de Coquimbo y de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la IV Región en relación a la Ordenanza Local que se analiza, regula una materia ajena al ámbito de competencia de los instrumentos de planificación territorial (aplica dictámenes N°s. 28.001, de 2008 y 47.952, de 2009).
5. Artículo 6°: Se advierte que la descripción de algunos tramos que efectúa este artículo no concuerda con el respectivo plano (v. gr. en el tramo 2-3 "Línea recta coincidente con la línea oficial oriente proyectada de la Av. Panorámica, que une los puntos 2 y 3", y el tramo 6-7 "Arco de curva con radio de 534,16 metros que une los puntos 6 y 7").

En seguida, en la descripción de los puntos 3 y 4, debe corregirse la referencia a la calle General Bonilla, ya que no hay intersección de ésta con el Camino de acceso a San Ramón. Además, en los puntos 34, 35, 36 y 37, y tramos 35-36 y 36-37, no procede aludir a predios que se identifican según la destinación que los afecta o según su titular, ya que se trata de situaciones esencialmente modificables (aplica dictamen N° 31.416, de 2009).

6. Artículo 8º: No se advierte sustento jurídico para establecer que en las zonas afectas a tsunamis los cierros deben "ser transparentes o de material vegetal". Tampoco se advierte sustento normativo para establecer la exigencia de una "cortina vegetal", tratándose de zonas en que se localicen actividades industriales o de bodegaje que colinden con zonas de uso residencial.

Sin desmedro de ello, se observa que el artículo 34, que se cita, se refiere a la vialidad, y no a las zonas afectas a tsunamis.

7. Artículo 9º: Al disponer que los antejardines a que alude pueden ocuparse con construcciones hasta un 40% del antejardín, se aparta de lo dispuesto en el artículo 2.5.8. de la OGUC, según el cual siempre que el Instrumento de Planificación Territorial no lo prohíba, en los antejardines se podrá consultar "caseta de portería, pérgola u otras de similar naturaleza, además de estacionamientos de visitas hasta en un tercio de su frente" (aplica dictamen N° 32.020, de 2009).

8. Artículo 11: No se advierte sustento jurídico para establecer que no se permiten construcciones con fachadas paralelas a la línea de playa, que sobrepasen las medidas de los planos horizontales que allí se mencionan.

9. Artículo 12: El artículo 2.1.30. de la OGUC, que se cita, no resulta aplicable a las playas, como se indica. Sin desmedro de lo anterior, el uso de los bienes nacionales de uso público calles, plazas y parques es una materia que se encuentra regulada por el citado artículo de la OGUC, de cuyos términos se aparta la disposición que se analiza.

10. Artículo 13: Con excepción de lo establecido en su inciso segundo, relativo a la proporción entre frente y fondo que debe cumplir la superficie cedida para área verde en virtud de lo prescrito en el artículo 2.2.5. de la OGUC, este precepto –concerniente a cesiones gratuitas de terrenos–, regula materias que son ajenas al ámbito de los instrumentos de planificación territorial, y que se encuentran normadas en la OGUC.

11. Artículo 14: Sobre la tabla de cálculo de estacionamientos incluida en este precepto, cabe observar que el destino "museos" se repite en dos categorías de uso de suelo, y que se mencionan destinos que no son claramente diferenciables entre sí, v. gr., "establecimientos de diversión y esparcimiento" y "gimnasios y entretenimientos".

Asimismo, al establecer este artículo que para los conjuntos con viviendas de menos de 50 m<sup>2</sup>, los estacionamientos podrán estar fuera del predio, pero formarán parte del proyecto integral del conjunto, regula una materia ajena a los instrumentos de planificación territorial, además de apartarse de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2.4.2. de la OGUC. Lo propio corresponde señalar respecto de lo establecido en los incisos tercero –en cuanto prescribe que los estacionamientos requeridos podrán disponerse como estacionamientos dobles–; sexto –que consigna que las construcciones a que alude, deberán consultar al interior del predio cuando corresponda, los espacios para traslados de pasajeros; carga y descarga; evolución, mantención de vehículos de mayor tamaño tales como buses, camiones u otros similares–; noveno –relativo a las dimensiones mínimas y alturas mínimas de los estacionamientos–; duodécimo –sobre rampas de acceso y salida–; decimotercero –acerca de los terrenos con pendientes superiores al 10%–, e inciso decimocuarto, según el cual, los accesos a los estacionamientos no podrán modificar las características peatonales de las aceras, ni disminuir su ancho. En el mismo sentido, es dable expresar que no corresponde referirse a los requisitos para los proyectos residenciales o no residenciales establecidos en el artículo 2.4.3. de la OGUC o a las exigencias de estacionamientos

para discapacitados previstas en el artículo 2.4.2. de la OGUC, ya que dichas materias son ajenas al ámbito de los instrumentos de planificación territorial.

Sin desmedro de lo expresado, cabe observar que al disponer, el inciso séptimo de este artículo, que “En el caso de los edificios, estos estacionamientos podrán emplazarse, ocupando hasta un 25% del antejardín”, la Ordenanza Local que se examina se aparta de lo establecido en el artículo 2.5.8. de la OGUC, que señala que en los antejardines se podrán consultar estacionamientos de visitas hasta en un tercio de su frente (aplica dictamen N° 47.952, de 2009).

Finalmente, bajo el epígrafe “Estacionamientos en Zonas Costeras”, se dispone que las vías y espacios de uso público que den acceso a la zona costera deberán considerar a su vez acceso a espacios de uso o tránsito público destinados a estacionamientos, en una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup> y que su diseño quedará determinado en el anteproyecto de subdivisión, loteo o urbanización y/o en el proyecto vial de las vías de penetración hacia las zonas costeras indicadas en el artículo 2.3.5. de la OGUC, materia que excede la competencia del Plan Regulador Comunal.

12. Artículo 16: Esta disposición, relativa a equipamientos, se limita a hacer referencia a la normativa pertinente de la OGUC que regula la materia, lo que no es propio de su competencia.

13. Artículo 17: Al definir “Industrias”, “Talleres” y “Almacenamiento”, y disponer que las actividades productivas y de servicio o de carácter industrial, de almacenamiento o bodegaje deberán cumplir con la normativa que indica, regula aspectos que no competen al Plan Regulador Comunal.

Por otra parte, no procede disponer, en su inciso tercero, que “Le corresponderá al Departamento de Salud Ambiental de la Secretaría Regional Ministerial de Salud correspondiente la clasificación de las actividades, la que deberá obtener el interesado antes del permiso de edificación”, atendido que la definición de la competencia de los servicios públicos es una materia ajena a la naturaleza de los instrumentos de planificación territorial (aplica dictamen N° 28.001, de 2008).

Respecto a la exigencia que el inciso cuarto de este precepto prevé, en orden a que los predios en que se localicen estas actividades –productivas y de servicio de carácter industrial, y/o de bodegaje–, que colinden con zonas residenciales, deberán arborizarse, de acuerdo a lo indicado en el artículo 8° de la Ordenanza, se reitera lo señalado en el N° 6 del presente oficio.

Además, al disponer este artículo, en su inciso sexto, que “las actividades productivas e instalaciones de carácter industrial clasificadas como contaminantes y peligrosas se localizarán exclusivamente fuera de los límites urbanos”, no se ajusta a lo dispuesto en el artículo 2.1.10. de la OGUC, en el sentido que los usos de suelo deben establecerse en relación a las zonas o subzonas en que se dividirá la comuna, dentro del límite urbano (aplica dictámenes N°s. 47.417, de 2008 y 31.416, de 2009).

Por último, en relación a lo establecido en el inciso final de este precepto –en orden a que para todos los efectos, al referirse al término contaminación, se deberá considerar la definición señalada en la ley N° 19.300–, es dable observar que ello es una materia ajena a los instrumentos de planificación territorial.

14. Artículo 18: Debe sustituirse la expresión “subdivisión predial mínima”, que se emplea al establecer la normativa que regula a los establecimientos de equipamientos a que se alude, por “superficie predial mínima”, ya que la primera, acorde con el artículo 2.1.10. de la OGUC, corresponde a una norma urbanística que debe fijarse en relación a la zona o subzona de que se



trate (aplica dictamen N° 54.958, de 2009). Lo propio debe señalarse respecto de otras disposiciones similares, v. gr. el artículo 19 letra A).

Además, debe observarse la letra B) de este artículo, puesto que al disponer que las playas de estacionamiento deberán consultar una fachada con características de cierro, construidas en materiales como albañilería, armada o reforzada, o de características similares, cuyo diseño sea armónico con la zona donde se emplace, regula una materia ajena al ámbito de los instrumentos de planificación territorial.

Respecto de la letra D) de este precepto, cabe señalar que no compete a los instrumentos de planificación territorial establecer el ancho máximo de los accesos y salidas de vehículos, y el ángulo máximo que forman los ejes de acceso o salida con el eje de la vía pública. Además, carece de sustento normativo la exigencia de forestar la franja de 3 metros de distanciamiento a medianeros.

Finalmente, corresponde observar esta disposición en cuanto establece que no se permitirá la localización de nuevos locales de venta minorista de combustibles líquidos o centros de servicio automotor en los bienes nacionales de uso público, en tanto prohíbe el uso de manera genérica y no a través de la pertinente zonificación, como lo dispone el artículo 2.1.10. de la OGUC (aplica dictamen N° 68.122, de 2009).

15. Artículo 19: En cuanto dispone que los terminales de locomoción colectiva urbana deberán absorber, en el propio recinto, las molestias que pudieren generar y que deberán, además, consultar recintos para servicios de los operadores y de las máquinas y su mantención, regula una materia ajena a los instrumentos de planificación territorial. Lo propio debe señalarse respecto de la exigencia que contempla el inciso final, en orden a que deberán consultar, además, una fachada con características de cierro, construida en materiales como albañilería, armada o reforzada, o de características similares, cuyo diseño sea armónico con la zona donde se emplace.

16. Artículo 20: Al establecer este precepto las exigencias que deberán cumplir las solicitudes de permisos de subdivisión, loteo o urbanización y los anteproyectos, así como los documentos que se podrán agregar en el caso de predios mayores a 2.500 m<sup>2</sup>, regula una materia que excede la competencia de los instrumentos de planificación territorial, y que se encuentra regulada en los artículos 3.1.1. y siguientes de la OGUC.

17. Artículo 21: Al regular esta disposición los terrenos con pendientes superiores al 25%, exigiendo para los anteproyectos y proyectos de subdivisión, loteo o edificación la presentación de los estudios que indica, excede el ámbito propio de los instrumentos de planificación territorial (aplica dictámenes N°s. 47.417, de 2008 y 31.416, de 2009). Asimismo, no se advierte sustento normativo respecto de lo indicado en el inciso segundo "Derrumbes y Asentamientos del Suelo", en cuanto exige que los terrenos que presentan inestabilidad estructural para poder ocuparse con fines urbanos requerirán la autorización municipal, que estará condicionada al cumplimiento del artículo 2.1.17. de la OGUC y a tomar las medidas de seguridad correspondientes, en circunstancias que no se ha definido dicha área en conformidad a dicho artículo de la OGUC.

18. Artículo 22: Al establecer exigencias para los proyectos de construcción, de edificación, loteo, subdivisión o urbanización que modifiquen cauces, así como la oportunidad en que serán recibidos, regula una materia que resulta ajena a la competencia del Plan Regulador Comunal. Lo propio corresponde señalar respecto del artículo 23, relativo a la aprobación de proyectos de urbanización,



ejecución y recepción de las obras de alcantarillado de aguas servidas y de aguas lluvias, de agua potable, electrificación, alumbrado público, gas, telecomunicaciones y pavimentación.

19. Artículo 24: La clasificación de los recintos destinados a depósitos de residuos sólidos según su origen no compete al Plan Regulador Comunal. Además, la regulación debe formularse a través de la pertinente zonificación. Sin desmedro de ello, y de que la regulación del tipo de uso infraestructura debe hacerse a través de la pertinente zonificación, corresponde observar su inciso tercero —que establece que la disposición final de los residuos que indica podrá localizarse en el territorio del Plan “sólo cuando tengan por objeto rellenar pozos originados por la extracción de áridos, conchuelas u otros materiales”—, en tanto se aparta de la competencia que la OGUC otorga a los instrumentos reguladores sobre la materia de que se trata. Además, debe objetarse ese inciso en cuanto establece que “El tratamiento de los Residuos sólidos hospitalarios, se permitirá sólo al interior de los recintos hospitalarios”, toda vez que regula una materia ajena al Plan Regulador Comunal.

20. Artículo 25: Al establecer este precepto, en su inciso primero, que la edificación bajo el nivel natural del terreno podrá realizarse desde el deslinde del predio, siempre que se presenten en el expediente de edificación los informes que señala el artículo 2.6.3. de la OGUC, regula una materia ajena al ámbito de los instrumentos de planificación territorial. Lo propio debe observarse en cuanto prescribe que “De no presentarse estos estudios, deberá distanciarse del polígono formado por la línea de cierre y los medianeros al menos 3 m al interior del predio, a partir de esta línea y para los pisos zócalo y subterráneo, se aplicará una rasante invertida de 60°”, norma esta última que, por lo demás, no se contempla en los artículos 1.1.2. y 2.1.10. de la OGUC.

En el mismo sentido, corresponde observar lo establecido en el inciso segundo, que prescribe que “En la construcción del subsuelo de los Bienes Nacionales de Uso Público, se aplicará también la rasante invertida de 60°, a partir de la línea oficial que determine el Director de Obras Municipales”, así como lo dispuesto en el inciso final, según el cual el Municipio podrá llamar a licitación para la construcción de estacionamientos bajo el espacio público generado por la aplicación del presente Plan Regulador Comunal.

21. Artículo 26: Al establecer que cualquier tipo de instalación de telecomunicaciones deberá quedar incorporada en el diseño general del edificio, regula una materia ajena a la competencia del Plan Regulador Comunal, y que se rige por lo dispuesto en el artículo 2.6.3. de la OGUC que, en lo pertinente, fija los distanciamientos que deben respetar estas instalaciones y señala las regulaciones sectoriales que deben cumplir.

22. Artículo 28: No corresponde señalar que el Plano Seccional a que se alude —confeccionado a la luz de lo dispuesto en el artículo 2.7.9. de la OGUC—, se entiende aprobado conjuntamente con el presente Plan, bajo lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2.7.8. de la OGUC, pues este último precepto regula una situación diversa. Por lo indicado, el aludido Plano deberá someterse al procedimiento previsto en el artículo 2.1.14. de la OGUC.

23. Artículo 30: Al disponer sobre la instalación de redes en el espacio público regula una materia ajena a los instrumentos de planificación territorial.

24. Artículo 31: De acuerdo a los artículos 2.1.10., 2.1.18., 2.1.43. y 2.7.8. de la OGUC, la definición de los inmuebles y Zonas de conservación histórica y el reconocimiento de los edificios acogidos a la ley N° 17.288, compete a los Planes Reguladores Comunales, contexto en el cual cabe observar

que no resulta procedente que, como indica este precepto, los Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica y los edificios acogidos a la citada ley son los señalados y graficados en el Plano Seccional y su Ordenanza, siendo menester precisar que según el citado artículo 2.7.8., a través de Planos Seccionales sólo se podrán establecer características arquitectónicas determinadas para los proyectos que se realicen en sectores ligados a Monumentos Nacionales, o cuando se trate de Inmuebles o Zonas de Conservación Histórica, de manera que las nuevas construcciones, o la modificación de las existentes, constituyan un aporte urbanístico relevante.

#### 25. Artículo 33, Zonificación:

Al respecto se efectúan las siguientes observaciones, las que se reproducen en cada una de las zonas en que se reiteren las disposiciones objetadas:

- a) Zona ZCH1-1: No corresponde aludir a coeficiente “máximo” de constructibilidad ni a coeficiente “máximo” de ocupación de suelo, ya que los respectivos vocablos, definidos en el artículo 1.1.2. de la OGUC, no contemplan la expresión máximo.
- b) Zona ZCH1-2: Se fija la altura máxima para los Inmuebles de Conservación Histórica categorías 1 y 2, en circunstancias que dicha clasificación carece de fundamento normativo (aplica dictamen N° 31.416, de 2009). Además, no corresponde establecer altura “del primer piso”, por cuanto no es competencia del Plan Regulador Comunal fijar normas de diseño.
- c) Zona ZCH1-3: Sin desmedro de lo señalado anteriormente, a propósito de la categorización de los Inmuebles de Conservación Histórica, cabe observar que al disponer que “la distancia entre estas dos edificaciones se definirá de acuerdo a las características de la fachada interior de la existente, en relación a que no se afecte la iluminación y la ventilación de espacios con destinos residenciales”, regula tal exigencia en función de elementos indeterminados. Acerca de lo prescrito en orden a que “respecto de la edificación nueva, la altura máxima será de 7 pisos habitables” cabe observar que debe eliminarse la expresión “habitables”, parámetro que no se contempla al efecto en el artículo 2.1.23. de la OGUC, que regula la expresión de la altura máxima de las edificaciones.

Por otra parte, se advierte que luego de las Zonas de Conservación Histórica se ha omitido el pertinente epígrafe relativo a las restantes zonas que se regulan.

- d) Zona ZU 2: No resulta procedente establecer que no se permitirá dormitorios y guarderías infantiles en el primer piso y subterráneos, ya que la normativa referida a la fijación y aplicación de los usos de suelo no admite la posibilidad de distinciones basadas en los pisos de una construcción (aplica dictamen N° 17.942, de 2008). Lo propio se señala respecto de lo indicado, v. gr. en las zonas ZU 3, ZU-5, ZU-6, ZU-8, ZU-12; ZE-5, ZE-6 y ZE-12 del artículo 1° transitorio.

Asimismo, no se advierte sustento normativo para disponer que los cierros deberán ser transparentes —atendido que no se trata de alguna de las situaciones a que se refiere el artículo 2.5.1. de la OGUC— o setos verdes. Lo indicado se reitera respecto de la exigencia de cierros medianeros y exteriores con un 80% de transparencia en la Zona ZU-8 y en la Zona ZE-8 del artículo 1° transitorio.

- e) Zona ZU-3: El aumento del coeficiente de constructibilidad y de densidad bruta máxima para los sectores de renovación urbana carece de sustento normativo, considerando que las normas urbanísticas deben establecerse en función de zonas debidamente definidas en el respectivo plan regulador.

- f) Zona ZU-4: Debe sustituirse la expresión “subdivisión predial mínima”, que se emplea en los rubros “Vivienda” y “Otros usos”, por “superficie predial mínima”, ya que la primera, acorde con el artículo 2.1.10. de la OGUC, debe fijarse en relación a la zona o subzona de que se trate (aplica dictamen N° 54.958, de 2009). Lo propio debe señalarse respecto de la zona ZE-4 del artículo 1° transitorio.
- g) Zona ZU-8: Se establece bajo el epígrafe “Condiciones Especiales” que “Los predios ubicados entre las calles Varela y Av. Costanera, Henríquez y Las Heras, deberán dejar la transparencia visual, libre de construcción el espacio de 3,5 m de altura a partir del nivel de solera de calle Varela hacia arriba, con excepción de los elementos estructurales, de circulación y evacuación. Como compensación, este sector tomará el coeficiente de constructibilidad y la densidad de la zona ZCH1-2”, disposición que carece de sustento normativo.
- h) Zona ZUI-1: Se advierte que resulta ajeno a la competencia del Plan Regulador Comunal, establecer que no se permitirá acopio en espacios exteriores, apartándose de lo prescrito en el artículo 2.1.10. y en el artículo 2.1.28. de la OGUC. Lo propio corresponde observar respecto de lo indicado, v. gr., en las zonas ZUI-2, ZR-6-5-0, ZR-6-5-1, ZEI-1 y ZEI-2.
- i) Zona ZUI-2: No se advierte sustento normativo que permita restringir el uso residencial –que, según se señala, se encuentra permitido– a la “vivienda del propietario”.
- j) Zonas Especiales: Se advierte que no procede fijar zonas de restricción por equipamiento atendido que ese tipo de zona no se contempla en el artículo 2.1.17. de la OGUC, que regula la materia.
- k) Zona ZR-1-1, Faros Costeros: No se advierte cuál es la delimitación de esta zona ni su sustento, considerando que según el artículo 2.1.29. de la OGUC, el instrumento de planificación debe reconocer las fajas o zonas de protección determinados por la normativa vigente.
- l) Zona ZR-1-2, Fajas de Resguardo de Vías Ferroviarias: Corresponde observar que las restricciones que se mencionan no se ajustan al contenido de los artículos 34 y 42 de la Ley General de Ferrocarriles, que se citan.
- m) Zona ZR-1-4, Aeródromos y Radioayudas: Al respecto corresponde observar que no se advierte el decreto del Ministerio de Defensa Nacional que, en conformidad a lo dispuesto en los artículos 14 y siguientes del Código Aeronáutico, fundamente esta zona, ni la restricción que en ella se contiene.
- n) Zonas ZR-2, De Resguardo de Infraestructura Sanitaria y ZR-3, De Resguardo de la Infraestructura Energética: No es factible definir en ambos casos si la faja graficada en el plano corresponde a lo establecido por la normativa vigente, a la cual tampoco se alude.
- ñ) Zona ZR-3-1, Oleoductos, Gasoductos y Poliductos: El decreto N° 90, de 1996, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, a que se alude en la regulación de esta zona, fue derogado por el decreto N° 160, de 2008, de esa misma Secretaría de Estado, el que, por lo demás, sólo se refiere a los combustibles líquidos. Además, debe objetarse su inciso final, según el cual se prohíbe plantar árboles, emplazar construcciones, realizar movimientos de tierra o disminuir la cubierta de tierra, por cuanto no se advierte la normativa que lo sustente, siendo menester precisar que, tratándose de los combustibles líquidos, se aparta del artículo 216 del citado decreto N° 160, de 2008.

- o) Zona ZR-3-2, Subestaciones Eléctricas y Línea de Transporte de Energía Eléctrica: No corresponde establecer que las franjas de protección de los tendidos eléctricos no podrán quedar incorporadas a los espacios de antejardín, por cuanto se trata de una materia ajena a la competencia de los instrumentos de planificación territorial, y regulada por la normativa sectorial pertinente (aplica dictamen N° 68.122, de 2009). Además, excede la competencia del Plan Regulador Comunal disponer que las subestaciones deberán consultar una faja arborizada en todo su perímetro de un ancho mínimo de 20 metros.
- p) Zona ZR-4, Resguardo de los Cementerios: No corresponde señalar zonas de restricción que no se contemplen en el artículo 2.1.17. de la OGUC, como ocurre en la especie.
- q) Zona ZR-5-1, Zonas Inundables, o potencialmente inundables: No resulta procedente establecer en el inciso segundo que "En las zonas identificadas como humedales se prohíbe todos los usos de suelo", y que "no se permitirá ningún tipo de edificación" atendido que, por una parte, el artículo 2.1.24. de la OGUC dispone que corresponde a los instrumentos de planificación territorial, en el ámbito de acción que les es propio, definir los usos de suelo de cada zona y, por otra, que no se trata de alguna de las zonas no edificables a que se refiere el artículo 2.1.17. de la OGUC. Finalmente, cabe señalar que la regulación contenida en el último inciso se aparta de la competencia del Plan Regulador Comunal prevista en el artículo 2.1.17. de la OGUC.
- r) Zona ZR-5-2, Zonas de restricción de canales, cauces artificiales y cuerpos de agua: Esta zona no corresponde a un área de riesgo sino a una de las zonas no edificables a que se refiere el artículo 2.1.17. de la OGUC. Sin desmedro de ello, no resulta procedente referirse al artículo 3.2.10. de la OGUC, relativo a las obligaciones del urbanizador cuando una zona urbanizada sea atravesada por acequias o canales de regadío, y a las facultades de la autoridad sanitaria para reglamentar la forma y condiciones en que los canales de regadío puedan atravesar sectores poblados, ya que dichas materias no competen a los instrumentos de planificación territorial.
- s) Zona ZR-6, Zonas de Restricción para la preservación del Recurso Costero: Se observa que no corresponde que la Ordenanza Local haga referencia a las normas legales o reglamentarias que rigen el Borde Costero que, por lo demás, cuentan con su propio imperio.

Por otra parte, no procede establecer que con el objeto de mitigar el efecto potencial de tsunami en los terrenos emplazados entre la línea de más baja marea y la cota 15.0 metros sobre dicha línea, las obras de urbanización y construcción deberán presentar un proyecto especial, elaborado por un profesional competente que contemple como mínimo las exigencias que alude, ya que excede la competencia de los instrumentos de planificación territorial disponer los contenidos mínimos que deberán tener los estudios a que se refiere el artículo 2.1.17., de la OGUC, que regula las áreas de riesgo, norma que, por lo demás, no es mencionada en la normativa que se establece (aplica dictamen N° 47.952, de 2009).

Sin desmedro de lo expresado, se advierte en este precepto que la cota de 15 metros que se establece para riesgos de tsunami, no resulta concordante con las contempladas en las diversas zonas identificadas en el estudio de riesgo.

- t) Zona ZR.6-1, Playas de mar, terrenos de playa y terrenos colindantes a los terrenos de playa destinados a balneario: Respecto de los usos permitidos, cabe señalar que no procede establecer equipamiento de deporte abierto "sin edificaciones", ya que no corresponde a una de las áreas no edificables a que se refiere el citado artículo 2.1.17. de la OGUC.

Luego, no se advierte fundamento normativo para establecer un distanciamiento entre construcciones. Lo propio cabe objetar respecto de la exigencia de distanciamiento entre edificios, establecida en la Zona ZE-8 del artículo 1° transitorio.

Por otra parte, las definiciones de “marinas” y “superficie máxima construida”, resultan ajenas al ámbito de competencia del Plan Regulador Comunal.

- u) Zonas ZR-6-5-0 y ZR-6-5-1, se fija “tamaño predial mínimo”, denominación que debe ajustarse a la respectiva norma urbanística de competencia del Plan Regulador Comunal.
- v) Zona ZR-7, Zonas Especiales: No se advierte a qué categoría de áreas corresponden las zonas que se enumeran bajo este epígrafe, las que si se califican como áreas de restricción, deben cumplir con el artículo 2.1.17. de la OGUC.

Adicionalmente, debe agregarse una referencia al artículo 2.1.30. de la OGUC, en el evento que algunas de las áreas que se mencionan en este precepto correspondan al uso de suelo Espacio Público (aplica dictamen N° 47.951, de 2009).

26. Artículo 34: En el inciso primero, debe reemplazarse la referencia al artículo 38 de la Ordenanza Local por una al artículo 37 de la misma. En el inciso segundo, cabe señalar que se aparta de la competencia del Plan Regulador Comunal establecer que “Los proyectos de pavimentación de las nuevas calles y las existentes, deberán contemplar la evacuación de aguas lluvias, aprobadas por los servicios competentes”.

27. Artículo 35: Resulta ajeno a la competencia del Plan Regulador Comunal regular la conexión a caminos públicos, de tuición de la Dirección de Vialidad, así como los proyectos de acceso a los mismos, más aun cuando la definición de la competencia de los servicios públicos es una materia ajena a la naturaleza de los instrumentos de planificación territorial (aplica dictamen N° 28.001, de 2008).

28. Artículo 37: Se advierte que los cuadros de vialidad contenidos en este precepto no distinguen entre el ancho de línea oficial existente de los ensanches proyectados, v. gr. en Calle Narciso Herrera, en Av. Peñuelas Norte, en Calle Tucapel, entre otras. Además, se disponen los tramos proyectados de las vías, Calle NN-3, Av. Chile Italia, Av. La Esmeralda, Calle Araucanía y Calle de la Fragata, con anchos entre líneas oficiales menores a los exigidos para vías colectoras por el artículo 2.3.2. de la OGUC.

Por otra parte, dichos cuadros contemplan vías colectoras –propias de la competencia del nivel comunal de planificación–, emplazadas, según se advierte del plano, en zonas de extensión urbana, lo que resulta improcedente.

En seguida, en el Cuadro de Vialidad Estructurante Coquimbo Centro y San Juan, debe corregirse la descripción de los tramos de las vías Calle Maipú y Av. Costanera del Puerto, ya que se superponen. Además, debe corregirse la definición de los tramos de la Calle Juan Antonio Ríos, pues, en el plano, no se presenta una intersección de esta última con la Calle Rengo.

29. Artículo 1° transitorio: Respecto a las Zonas de Extensión Urbana y de Extensión Urbana por falta de Urbanización, debe observarse, en primer término, que la regulación de ese tipo de zonas debe ser acorde con el nivel de planificación que, según el artículo 2.1.7. de la OGUC, compete a los planes reguladores intercomunales, lo que no acontece en la especie (aplica dictamen N° 54.958, de 2009).

Además, carece de sustento normativo la distinción entre Zonas de Extensión Urbana –que se denominan con el código ZE, por encontrarse inmediatamente adyacente a las áreas urbanas consolidadas– y Zonas de Extensión Urbana por falta de Urbanización –que se denominan con el código ZEU, y se encuentran más alejadas de las áreas urbanas consolidadas–, que contempla este precepto.

Por otra parte, se efectúan las siguientes observaciones las que se reproducen en cada una de las zonas en que se reiteren las disposiciones objetadas.

- a) Zona ZE-3: En cuanto establece que “En la zona ZE3-A se privilegiará el equipamiento en los primeros pisos dándole a estos usos un coeficiente de ocupación de suelo de 0.9”, no se ajusta a derecho, ya que la normativa referida a la fijación de normas urbanísticas y aplicación de los usos de suelo no admite la posibilidad de distinciones basadas en los pisos de una construcción.
- b) Zona ZEU-1: Carece de sustento establecer que los proyectos de loteo y/o subdivisión predial en predios de más de 20.000 m<sup>2</sup> que propongan superficies de 2.500 m<sup>2</sup> podrán acogerse a la normativa específica que allí se dispone (aplica dictamen N° 54.958, de 2009). Lo propio se señala respecto de las zonas ZEU-4, ZEU-5, ZEU-6, ZEU-9, ZEU-12, ZEUI-1 y ZEUI-1-A.

Además, al establecer que “El acceso a estos usos de suelo permitidos se hará a través de una vía de servicio, cuyo proyecto debe ser aprobado por la Dirección de Vialidad del MOP”, regula una materia ajena a la competencia de los instrumentos de planificación territorial.

- c) Zona ZEU-2: Al establecer “Actividad productiva inofensiva: Sólo se permitirán los hatchery existentes en la actualidad”, excede el ámbito de competencia del Plan Regulador Comunal. Además, la norma de superficie predial debe especificar que es mínima.
- d) Zonas ZEU-7-A y ZEU-7-B: No corresponde señalar que se permite equipamiento de deporte, al aire libre “de todas las escalas”, ya que éstas se rigen por lo dispuesto en el artículo 2.1.36. de la OGUC.

Asimismo, no se advierte fundamento para fijar en dichas zonas, 35 metros de antejardín frente a la ruta 5 Oriente, siendo que para las restantes zonas son 5 metros (aplica dictamen N° 54.958, de 2009).

Respecto de lo señalado en el sentido que “Esta zona está afecta al cumplimiento de las disposiciones indicadas en el artículo 3.2.10. y 5.1.15. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y demás normas vigentes, en relación a napas freáticas”, corresponde señalar que dicha regulación, es ajena a la competencia de los instrumentos de planificación territorial.

En seguida, debe manifestarse que no resulta procedente establecer que “No obstante lo señalado anteriormente, y siempre que exista factibilidad de conectarse a las redes públicas de servicios sanitarios, la Dirección de Obras Municipales podrá considerar, además, como uso de suelo permitido” los que allí se señalan, ya que es propio de las áreas urbanas el contar con factibilidad sanitaria, acorde con el artículo 42, letra b), de la LGUC, por lo que no corresponde condicionar los usos de suelo a la existencia de tal factibilidad.

Sin desmedro de lo expresado, cabe señalar que las condiciones específicas para las aludidas zonas, referidas a pavimentos exteriores, se apartan de la competencia de los instrumentos de planificación territorial. Lo propio debe anotarse tratándose de las características de los cierros, pues no se advierte que se enmarque en alguna de las situaciones a que se refiere el artículo

2.5.1. de la OGUC. Sin perjuicio de lo anterior, carece de sustento normativo que se prohíba los cierros opacos de cualquier material, permitiéndose los cierros naturales, vegetales o setos vivos, sólo hasta un 5% de otros elementos del total del cierro, que no provoquen impacto visual negativo.

- e) Zona ZEUI-2: No resulta procedente establecer dentro del uso de suelo actividad productiva, las actividades relacionadas con su comercialización, atendido que comercio es una clase de equipamiento, según el artículo 2.1.33. de la OGUC.
- f) Zona ZEUM: No procede establecer en esta zona –correspondiente a territorio fiscal, sujeto a destinación a alguna rama de las Fuerzas Armadas– que “las condiciones de uso y edificación son las específicas de la mencionada actividad y están reguladas por los reglamentos internos institucionales”, ya que los usos de suelo y demás normas urbanísticas son materia del Plan Regulador Comunal, y deben fijarse conforme a lo prescrito en los artículos 2.1.24. y siguientes de la OGUC. Por lo mismo, no procede establecer que en el evento de que dichas actividades se eliminen, se asimilará su uso de suelo a la zona ZEU-12 de la Ordenanza Local.

30. Artículo 3° transitorio: Sin desmedro de lo señalado respecto del artículo 24, se advierte que la exigencia de distanciamiento mínimo de poblaciones, zonas habitacionales o asentamientos habitacionales establecida en los casos de rellenos sanitarios, disposición final de residuos sólidos industriales y disposición final de residuos sólidos hospitalarios, constituye una materia ajena a los instrumentos de planificación territorial.

31. Por otra parte, se advierte que existen diferencias entre la zonificación de la Ordenanza Local y la mencionada en el Considerando N° 3 de la resolución N° 226, de 2009, de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región de Coquimbo, que califica favorablemente el proyecto en examen –circunstancia que se ve corroborada por la copia del oficio N° 1.136, de 2009, del Alcalde (S) de Coquimbo, que se acompaña, mediante el cual dicha autoridad edilicia solicita rectificar la aludida resolución de acuerdo al detalle de los “ajustes normativos menores” que allí se indican–, situación que debe ser subsanada.

32. En relación con las láminas del plano que se adjuntan, corresponde observar lo siguiente:

- a) La simbología indicada en las viñetas, para las vías existentes con ensanche, no concuerda con lo graficado en el plano –v. gr. las vías existentes se definen en el plano, entre líneas oficiales con líneas continuas gruesas, sin embargo, la simbología de la viñeta representa vías existentes con ensanche y los ensanches en el plano se indican con línea gruesa segmentada, en tanto, su nomenclatura coincide con las vías proyectadas como ocurre con la Ruta 43 entre Jerónimo Méndez y Camino Acceso a San Ramón, Talca entre Av. El Bosque y Las Parcelas–.
- b) Se omite indicar los hitos –ejes, líneas de calzada, soleras, aceras entre otros– a partir de los cuales deben contemplarse los respectivos ensanches, v. gr. Av. Panorámica desde cruce Camino San Ramón hasta parcela 20 y desde San Ramón hasta el Límite Norte, Ruta-440 desde el Límite Urbano hasta Monte Patria.
- c) Algunas cotas de los planos no representan su dimensión real, v. gr. en la lámina 10, la cota que define el paseo peatonal a partir de la línea de más baja marea y la cota que define a los puntos 27 y 28 del límite urbano mediante la paralela trazada a 500 metros de la ruta D510.



- d) Respecto del sector playa de uso público que se grafica en la Zona ZU-6, cabe señalar que no consta en los antecedentes del instrumento en examen, que dicho terreno corresponda a un bien nacional de uso público.
- e) Se incluye en el plano la firma del Director de Obras Municipales en lugar de la del Asesor Urbanista, como exige el artículo 2.1.10. de la OGUC, sin que se adjunte algún antecedente que permita justificar dicha situación (aplica dictamen N° 68.122, de 2009, entre otros).

33. Respecto a los Planos Seccionales cabe señalar lo siguiente:

- a) “Plano Seccional Tipología Especial para la comuna”: Sin desmedro de lo señalado respecto del artículo 28, se advierte que este plan seccional considera una franja que atraviesa diversas zonas de extensión urbana, lo que resulta objetable considerando la competencia que corresponde a este instrumento al tenor de lo prescrito en el artículo 2.1.3. y 2.1.7. de la OGUC.
- b) “Plano Seccional Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica”: En lo relativo al cuadro incluido en este plan seccional, que considera los Inmuebles de Conservación Histórica y los Monumentos Nacionales –Capilla de Guayacán y Casa Urmeneta–, debe estarse a lo observado tratándose del artículo 31 de la Ordenanza Local que se examina.

Asimismo, el punto 3. Normativa específica para las Zonas de Conservación Histórica, establece en el numeral 3.1. una categorización de la edificación, distinguiendo Inmuebles de Conservación Histórica Tipos 1, 2, y 3, lo que carece de sustento normativo (aplica dictamen N° 48.301, de 2009). Por lo señalado, resulta objetable lo indicado en el punto 3.2., en cuanto distingue las acciones de protección y desarrollo según se trate de los mencionados tipos, así como las exigencias señaladas en los puntos 3.4. volumetría, 3.5. altura y 3.6. fachadas, en función de esas categorías.

En igual sentido, por apartarse de lo dispuesto en los artículos 60 de la LGUC y 2.7.8. de la OGUC, en que se funda el plano seccional de que se trata, cabe observar, la disposición que establece que “cualquier solicitud para desarrollar actividades de afluencia o permanencia, masiva de público, en los edificios de conservación histórica o en edificios con una data mayor de 60 años, deberá ser acompañado de un informe estructural favorable para el desarrollo de este tipo de actividades, suscrito por un ingeniero civil en Obras Civiles”.

Por la misma razón, cabe objetar las exigencias establecidas para los elementos de publicidad y propaganda, tales como muros, placas, insignias, carteles y anuncios de cualquier especie en las fachadas, muros medianeros o en los parques y jardines.

Además, excede la competencia del instrumento en examen, establecer que “Se evaluará de manera excepcional la modificación de fachada en aquellos casos en que el uso del inmueble requiera de una vía de evacuación, o alguna modificación que a juicio de la Dirección de Obras Municipales sea necesaria para el correcto uso y seguridad del inmueble” y que “esta modificación debe tener la aprobación de una comisión técnica municipal integrada por tres arquitectos y un ingeniero civil en obras civiles, incluyendo al Director de Obras Municipales”.

Luego, lo propio debe expresarse respecto de las exigencias para el mobiliario urbano y señalética en bien nacional de uso público y espacios abiertos a la vía pública y de iluminación fijadas en los puntos 3.8 y 3.9 en cuanto establecen, respectivamente, que la aprobación del mobiliario urbano propuesto será otorgada por el Director de Obras Municipales y que el



proyecto de iluminación deberá ser aprobado por la misma autoridad, previo informe favorable de la Unidad de Mejoramiento Urbano y el departamento de electricidad de la Municipalidad.

Finalmente, cabe señalar que algunas de las fichas de los Inmuebles de Conservación Histórica no presentan observaciones relativas a los mismos (N°s. 30, 45, 83 y 93), que la ficha N° 88 se encuentra sin información, la N° 97 sin imagen y las N°s. 82, 83 y 84 repetidas, lo que vulnera lo prescrito en el artículo 2.1.10. de la OGUC.

- c) Los planos incluidos en los planos seccionales no se encuentran firmados por el profesional que los elaboró.
- d) Sin desmedro de lo observado acerca del artículo 28 de la Ordenanza Local que se examina, cabe agregar que la resolución en estudio ha omitido hacer referencia al Plano Seccional Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica y al Plano Seccional Guayaacán, que se aprueban de manera simultánea al presente Plan, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.7.8. de la OGUC.

34. En distinto orden de consideraciones, y atendido que en el acta de la Sesión Ordinaria N° 461, de 2009, del Consejo Regional de Coquimbo, se consigna que se acuerda aprobar la Actualización y Modificación del Plan Regulador Comunal de Coquimbo de que se trata “con la indicación de que debe respetarse la zonificación indicada en el plano de Guanaqueros presentada durante el período de publicación”, resulta menester aclarar la situación a que se alude, considerando, por una parte, lo establecido en el artículo 2.1.11. de la OGUC, en orden a que en el caso que el Concejo Municipal aprobare modificaciones, deberá cautelar que éstas no impliquen nuevos gravámenes o afectaciones desconocidas por la comunidad y, por otra, que la aprobación por el Consejo Regional, en los términos referidos, no encuentra sustento normativo en el ordenamiento jurídico que regula la materia.

35. Asimismo es del caso observar que el estudio de riesgos no se encuentra suscrito por los profesionales especialistas que lo hubieren elaborado, según lo dispone el citado artículo 2.1.10. de la OGUC.

Por otra parte, se considera oportuno consignar que de acuerdo a lo establecido en el inciso segundo del artículo 2.1.4. de la OGUC, los servicios responsables de la tramitación de los instrumentos de planificación territorial deben otorgar acceso expedito a los antecedentes que, al respecto, soliciten los particulares interesados en su revisión (aplica dictamen N° 16.026, de 2009).

Finalmente, esta Contraloría General debe puntualizar que las observaciones formuladas precedentemente deben entenderse sin perjuicio de los ajustes que, con motivo de ellas, corresponda efectuar al resto de las disposiciones del acto administrativo examinado, a fin de armonizar debidamente su contenido.

En mérito de lo precedentemente expuesto, se remite a esa Contraloría Regional la resolución N° 46, de 2009, del Gobierno Regional de Coquimbo, junto con sus antecedentes, a fin de que, transcribiendo el pertinente oficio a los recurrentes ya individualizados, la devuelva sin tramitar, sobre la base de lo consignado en el cuerpo de este oficio.

Por orden del Contralor General de la República  
Osvaldo Vargas Zincke  
Abogado Jefe División de Infraestructura y Regulación

**N° 33.853 Fecha: 23-VI-2010 - Plan Regulador de Curicó**

Mediante el oficio N° 969, de 2010, la Contraloría Regional del Maule ha enviado, para su estudio, la resolución N° 21, de 2010, del Gobierno Regional del Maule, por la que se promulga el Plan Regulador Comunal de Curicó, correspondiente a las áreas urbanas de la ciudad de Curicó-Sarmiento y las localidades de La Obra, Los Niches y Cordillerilla.

Al respecto, cumple esta División de Infraestructura y Regulación con realizar las siguientes observaciones, concernientes a las disposiciones contenidas en dicho instrumento de planificación territorial:

1. Artículo 1.2.1.: Al describir la poligonal cerrada correspondiente a la ciudad Curicó-Sarmiento, se observa un error en la denominación del punto final, toda vez que, según se desprende del respectivo plano, debe ser C1, y no como se indica.
2. Artículo 2.1.1.: Al regular los espacios de uso público, se aparta del artículo 2.1.30. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), que se refiere a la materia (aplica dictamen N° 11.101, de 2010).
3. Artículo 2.1.2.: Al impedir que se localicen antenas y sus componentes en los bienes nacionales de uso público, se aparta de lo preceptuado en el penúltimo inciso del artículo 2.1.24. de la OGUC, que permite esa localización con autorización de la Municipalidad.
4. Artículo 2.2.1: Carece de sustento normativo establecer que en las zonas ZCC, ZU-1 y ZU-2, todos los usos podrán acogerse a compensaciones consistentes en aumento de constructibilidad y de altura, en la medida que concurren las circunstancias que indica, por cuanto ni la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), ni la OGUC contemplan la posibilidad de que los planes reguladores comunales establezcan beneficios de la naturaleza indicada (aplica criterio contenido en el dictamen N° 54.958, de 2009). Por lo mismo, procede observar lo dispuesto en el artículo 2.2.4., relativo a disminución de superficie predial mínima y aumento de densidad en los proyectos a que alude.
5. Artículo 2.2.3.: Al establecer requisitos para la aprobación de los proyectos de loteo, regula una materia ajena a la competencia de los instrumentos de planificación territorial.
6. Artículo 2.2.4.: Adicionalmente a lo observado respecto de este artículo en el N° 4, precedente, al establecer, este precepto, que la Municipalidad de Curicó podrá realizar permutas o compensaciones de uso en virtud de la Ley de Municipalidades y de la Ley de Financiamiento Urbano Compartido, regula una materia ajena a la competencia de los instrumentos de planificación territorial.
7. Artículo 2.4.2.: Al disponer características de las rampas de acceso y salidas de estacionamiento, regula una materia ajena a la competencia de los instrumentos de planificación territorial (aplica dictamen N° 48.301 de 2009).
8. Artículo 2.4.3.: La exigencia establecida en este precepto, al disponer que se deben aproximar al entero superior los decimales que resulten del cálculo correspondiente, se aparta de lo prescrito en el artículo 1.4.8. de la OGUC, que dispone, en lo que interesa, que cuando de la aplicación de los coeficientes o parámetros de las normas urbanísticas del instrumento de planificación territorial, resulte una fracción igual o mayor que 0,5, éstos se aproximarán al entero superior (aplica dictamen N° 47.952 de 2009).

Debe objetarse, además, que el destino “Casinos” carece de unidad de medición para efectos del cálculo.

La nota N° 1, en cuanto admite la posibilidad de emplazar los estacionamientos ocupando hasta un máximo de 30% de la superficie del respectivo jardín –en el entendido que, acorde a lo dispuesto en el artículo 2.5.8. de la OGUC, la superficie a la que se alude es la del antejardín–, debe objetarse, por cuanto se aparta de dicho artículo, que prevé la posibilidad de consultar estacionamientos de visitas en los antejardines, “hasta en un tercio de su frente” (aplica dictamen N° 68.122 de 2009).

En la nota N° 2, los tramos de superficie útil que se señalan se superponen en las cifras 1.000, 3.000 y 6.000 m<sup>2</sup>, lo que debe corregirse.

En la nota N° 3, es menester aclarar la expresión “200 m<sup>2</sup> edificados o 500 m<sup>2</sup> de recinto”, empleada para determinar el número de estacionamientos en los terminales que indica, toda vez que, según dispone el artículo 1.1.2. de la OGUC, “Recinto” es el espacio abierto o cerrado destinado a una o varias actividades, en tanto que “Edificio” es toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino, por lo que no es factible determinar la forma de cálculo de dicho estándar (aplica dictámenes N°s. 48.301 y 68.122, ambos de 2009).

9. Capítulo 3.1. “Uso de Suelo Residencial”: Al establecer la clasificación de uso residencial en las categorías que indica, se aparta de lo dispuesto sobre la materia en el artículo 2.1.25. de la OGUC, siendo menester precisar, en todo caso, que ni la vivienda unifamiliar ni la colectiva corresponden a un destino, sino a una especie de edificación (aplica dictamen N° 54.958, de 2009). Por lo mismo, y sobre la materia, deben efectuarse las correcciones que correspondan en las tablas que se contienen en el artículo 4.1.3. de la Ordenanza que se estudia.

10. Artículo 3.2.2.: En cuanto establece que “No se permitirá la localización de estaciones de almacenamiento y distribución minorista de combustibles en bienes nacionales de uso público”, debe objetarse, toda vez que prohíbe de manera genérica dichas actividades y no a través de la pertinente zonificación, como lo dispone el artículo 2.1.10. de la OGUC. Lo anterior se hace extensivo a la disposición contenida en el inciso final, relativa a botillerías y comercio dedicado al expendio de alcoholes (aplica dictámenes N°s. 31.416 y 68.122, ambos de 2009).

Cabe consignar, además, que no se advierte sustento normativo respecto de la exigencia contenida en este artículo, relativa a la localización en terrenos que tengan acceso directo a vías de ancho 20 metros mínimo (aplica dictámenes N°s. 48.301 y 68.122, ambos de 2009).

En otro orden de ideas, debe reemplazarse la expresión “condiciones técnicas específicas”, a que se alude en este precepto, por la locución “normas urbanísticas”.

11. Artículo 3.3.1.: En cuanto dispone que las actividades productivas contemplan todo tipo de industrias y aquellas instalaciones de impacto similar al industrial, regula una materia ajena al ámbito de competencia de los instrumentos de planificación territorial, sin perjuicio de hacer presente que no corresponde que los planes reguladores transcriban la preceptiva que se contiene en otros cuerpos normativos.

12. Artículo 3.4.1.: El encabezado de esta disposición –Áreas de resguardo de Infraestructura– no guarda relación con la materia de que trata este artículo, sino con la que se regula en el siguiente que, por lo demás, tiene el mismo encabezado.

13. Artículo 3.4.2.: Al establecer que las fajas de resguardo de infraestructura deberán siempre considerarse contenidas en el propio predio regula una materia ajena a la competencia de los instrumentos de planificación territorial.

14. Artículo 4.1.3.: En relación a las normas urbanísticas que se establecen en las tablas que se contienen en este precepto —que señalan las normas urbanísticas para las zonas que se identifican—, debe observarse que, tratándose de la “Densidad”, se omite indicar que es la densidad “máxima”, acorde con lo prescrito en el artículo 2.1.10., N° 3, letra c), de la OGUC.

En la Zona ZI, la superficie predial mínima establecida para el uso de suelo infraestructura excede el máximo permisible dispuesto al efecto el artículo 2.1.20. de la OGUC, sin que se acredite que se trata de alguna de las situaciones de excepción contempladas en el inciso primero de ese artículo de la OGUC.

En relación a la Zona ZAV, que se establece como “Área Verde”, debe observarse que se aparta de los términos del artículo 2.1.31. de la OGUC, que regula ese uso de suelo.

En la Zona ZE-1, no se advierte sustento normativo para exigir la regulación, mediante un plano seccional, de las intervenciones en una superficie predial mayor de 2.500 m<sup>2</sup>. Además, en lo relativo al establecimiento de una subdivisión predial mayor a la indicada, debe considerarse lo observado a propósito de este aspecto, en la Zona ZI.

La Zona ZE-2, en cuanto señala que esta zona corresponde a la localización de establecimientos comerciales de mayor escala, debe observarse toda vez que no corresponde condicionar la norma de uso de suelo a la escala del equipamiento (aplica dictamen N° 54.958, de 2009). Además, debe especificarse, en relación con el “Coeficiente de ocupación de suelo nivel +2”, si dicha norma urbanística resulta aplicable sobre el segundo nivel de la respectiva edificación.

En la zona ZE-3 se omite establecer las normas urbanísticas aplicables.

Respecto de la zona ZRI “Zona de Riesgo de Inundación Cauces Superficiales”, debe observarse que la expresión “actividades urbanas” no se encuentra definida y carece de sustento normativo. En otro orden, cabe señalar que no consta un estudio fundado que justifique el establecimiento de esa área de riesgo según prescribe el artículo 2.1.17. de la OGUC.

Sin desmedro de lo anterior, no se advierte el sentido de prohibir “el desarrollo de actividades urbanas vinculadas a alguno de los tipos de usos de suelo, permitiéndose sólo la habilitación de áreas verdes y edificaciones con destino complementario al área verde definido en la OGUC”, y establecer, a la vez, que presentados los estudios fundados que permitan edificar, sólo se permitirá “el uso de área verde y los complementarios a éste definidos en la OGUC”.

En cuanto a la zona ICH Inmuebles de Conservación Histórica, debe objetarse lo establecido en esta zona —en orden a exigir autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo para toda intervención, modificación o alteración de los inmuebles de conservación histórica—, toda vez que se aparta de los términos del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, según el cual dicha autorización se requiere para la refacción y demolición de tales inmuebles.

Además, respecto de lo señalado, en el sentido de que se deberá respetar la morfología de cada uno de los inmuebles, preservando los patrones estilísticos asociados a cada tipo de arquitectura, y respetando, adicionalmente, la volumetría y los otros aspectos arquitectónicos que se indica, debe

precisarse que tales características serán fijadas a través de planos seccionales, en armonía con lo dispuesto en el artículo 2.7.8. de la OGUC (aplica dictamen N° 31.416, de 2009).

Por último, excede la competencia de los planes como el de la especie señalar los requisitos exigidos para la obtención de los respectivos permisos, como acontece en el párrafo final del acápite que regula esta zona.

15. Capítulo 5.1, sobre Vialidad Urbana Estructurante y Local: Debe objetarse por cuanto establece vialidad no estructurante, apartándose de lo dispuesto en el artículo 2.1.10. de la OGUC (aplica criterio contenido en el dictamen N° 47.952 de 2009).

Asimismo, en relación a la vía colectora denominada calle Proyectada N° 24, se observa el incumplimiento del ancho mínimo entre líneas oficiales establecido en el artículo 2.3.2. de la OGUC, en su tramo entre Calle Proyectada N° 31 y Av. Alessandri.

16. Artículo 1° transitorio: Debe observarse por cuanto su texto se aparta del contenido en el decreto N° 817, de 1997, del Ministerio de Defensa Nacional, que aprueba el plano que determina las zonas de protección para el aeródromo "General Freire" de Curicó.

Asimismo, se advierte que la graficación del Plano PRC Curicó ZUS 01 es incompleta en relación al contenido del precitado decreto N° 817, de 1997, del Ministerio de Defensa Nacional.

En otro orden, cabe hacer presente, por una parte, que la ley N° 16.752 –que fija la organización y funciones y establece disposiciones generales a la Dirección General de Aeronáutica Civil–, aludida por el precepto, no guarda relación con la materia, y que, por otra, el decreto N° 119, de 1985, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, también citado, se encuentra actualmente derogado.

Finalmente, cabe señalar que la alusión que el precepto, en su inciso 1°, realiza al artículo 3.4.2. letra d), de la Ordenanza que se analiza, resulta errónea pues tal disposición no contiene la mencionada letra, a lo que cabe añadir que no se advierte la razón de individualizar con la letra "c)" el epígrafe "Faja de Resguardo Aeródromo General Freire de Curicó", que contiene esa disposición transitoria.

17. En relación a los planos que se aprueban, debe advertirse que no corresponde que se haya omitido completar sus viñetas, en lo relativo al acuerdo del respectivo Consejo Regional (aplica dictámenes N°s. 40.372, de 2008, y 68.122 de 2009).

18. Respecto del Estudio de Factibilidad Sanitaria, cabe consignar no se encuentra suscrito por los profesionales especialistas que los hubieren elaborado, según dispone el inciso final del artículo 2.1.10. de la OGUC (aplica dictamen N° 68.122 de 2009).

En lo formal, no se ha adjuntado a la resolución indicada el acuerdo adoptado por el Consejo Regional del Maule en su sesión ordinaria N° 483, de 5 de enero de 2010, que, acorde con el N° 11 de sus Vistos, aprueba el Plan Regulador Comunal en estudio; se omite señalar en los mismos Vistos el número del acuerdo del Concejo Municipal de Curicó, aludido en el N° 7 de éstos; y no se cita la resolución de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región del Maule, que califica favorablemente el proyecto promulgado.

Debe señalarse, por último, que la resolución que se examina fue remitida en cinco versiones originales, de modo que deben adoptarse las medidas correspondientes y cotejar, esa Contraloría Regional, que los textos coincidan exactamente.

Finalmente, esta Entidad de Control debe puntualizar que las observaciones formuladas precedentemente deben entenderse sin perjuicio de los ajustes que, con motivo de ellas, corresponda efectuar al resto de las disposiciones del acto administrativo examinado, a fin de armonizar debidamente su contenido.

En mérito de lo precedentemente expuesto, procede que esa Contraloría Regional represente la resolución N° 21, de 2010, del Gobierno Regional del Maule, sobre la base de lo consignado en el cuerpo de este oficio.

Por orden del Contralor General de la República  
Osvaldo Vargas Zincke  
Abogado Jefe División de Infraestructura y Regulación

#### **N° 4.210 Fecha: 25-I-2010 - Modificación Plan Regulador de Tocopilla**

Esta Contraloría General ha debido abstenerse de tomar razón del decreto N° 63, de 2009, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través del cual se modifica el Plan Regulador Comunal de Tocopilla, aprobado por la resolución N° 47, de 2001, del Gobierno Regional de Antofagasta, por cuanto no se ajusta a derecho.

En efecto, en primer término, y respecto de lo dispuesto en el inciso primero del artículo 18 –que es reemplazado en la respectiva Ordenanza Local por el artículo 2° del decreto que se examina–, según el cual “El almacenamiento, y expendio de combustibles líquidos derivados del petróleo, gas natural y gas licuado, se regirán por todas las normas previstas por el Ministerio de Economía, la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, y por las normas y definiciones previstas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones”, cabe observar que regula una materia ajena al ámbito de competencia de los planes reguladores comunales.

Por otra parte, acerca de lo prescrito en el N° 2 del artículo 3° del decreto de la especie, que dispone sustituir la expresión que señala, en la fila correspondiente a “Porcentaje Ocupación del Suelo”, debe manifestarse que acorde con los artículos 1.1.2. y 2.1.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), los planes reguladores comunales deben establecer un “coeficiente de ocupación del suelo”, y no como se consigna. Lo propio corresponde observar acerca de lo dispuesto en el N° 2 del artículo 5° del señalado decreto. Además, en relación con lo prescrito en el N° 3 del mismo artículo 3° –que dispone sustituir la expresión que indica en la fila correspondiente a “Densidad Neta Viv/Ha”–, debe señalarse que acorde con lo establecido en el artículo 2.1.22. de la OGUC, los instrumentos de planificación territorial que fijen densidad deben expresarla en “densidad bruta en habitantes por hectárea”.

En relación a lo prescrito en el N° 7 del citado artículo 3°, en orden a que “se permitirá” un estacionamiento cada 200 m<sup>2</sup> útiles, debe precisarse que esa cantidad corresponde a la dotación mínima exigida, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.4.1. de la OGUC, según el cual todo edificio que se construya deberá proyectarse con una dotación mínima de estacionamientos de acuerdo a lo que fije el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.

En seguida, acerca de lo dispuesto en el N° 3 del artículo 4° del señalado decreto, que modifica el artículo 25 de la Ordenanza Local, corresponde observar que es ajeno al ámbito de competencia de los planes reguladores definir los conceptos que allí se mencionan –Comercio, Equipamiento Servicios y Equipamiento Seguridad–, más aun cuando los equipamientos a que se alude se encuentran definidos en la OGUC, como también regular lo relativo a las escalas del equipamiento. Esta observación debe hacerse extensiva, en lo pertinente, a lo dispuesto en el N° 2 del artículo 6° del decreto que se examina.

En otro orden de ideas, el informe geotécnico que se adjunta contiene una serie de conclusiones, en sus puntos 5.2 a 5.6, que indican la existencia de riesgos determinados en las zonas a que alude, no obstante lo cual la modificación en estudio no considera la fijación de áreas de riesgo –sin que se advierta la justificación de dicha circunstancia–, o el establecimiento de una disposición que sea congruente con dichas conclusiones, tal como, por ejemplo, aconteció respecto de las modificaciones introducidas al plan regulador de que se trata por medio de la letra a) del artículo 2° del decreto N° 103, de 2008, de ese Ministerio.

Finalmente, y considerando que la modificación en comento se aprueba de conformidad con el artículo 27 del decreto N° 104, de 1977, del Ministerio del Interior –que fija el texto refundido,

coordinado y sistematizado del Título I de la ley N° 16.282, que contiene disposiciones permanentes para casos de sismos o catástrofes—, según el cual “El Ministerio de Vivienda y Urbanismo deberá, dentro del plazo de noventa días siguientes a la recepción del acuerdo respectivo, pronunciarse acerca de las modificaciones que aprueben las Municipalidades afectadas por un sismo o catástrofe a sus respectivos planos reguladores, debiendo dictarse de inmediato el decreto supremo correspondiente, si éstas fueren aprobadas”, deben adjuntarse los antecedentes que permitan acreditar el cumplimiento de dicha disposición, en particular el referido a la fecha en que esa Secretaría de Estado recibió el mencionado acuerdo.

En mérito de lo expuesto se devuelve sin tramitar el decreto indicado.

Ramiro Mendoza Zúñiga  
Contralor General de la República



## **N° 51.664 Fecha: 03-IX-2010 - Plan Regulador de Pemuco**

Mediante el oficio N° 2.228, de 2010, la Contraloría Regional del Biobío ha enviado a esta Sede Central, para su control previo de legalidad, la resolución N° 31, de 2010, del Gobierno Regional del Biobío, por la que se promulga el Plan Regulador Comunal de Pemuco.

Al respecto, cumple esta Contraloría General con efectuar las siguientes observaciones, concernientes a las disposiciones contenidas en dicho instrumento de planificación territorial:

1. Artículo 1°: No corresponde señalar que la información gráfica contenida en el Plano PRCP-01 es "complementaria", toda vez que dicha expresión conlleva implícitamente un orden de prelación que no encuentra fundamento en la normativa que regula la materia (aplica dictámenes N°s. 32.020, 47.951 y 47.952, de 2009, y 11.101, de 2010).

2. Artículo 2°: Regula aspectos ajenos al ámbito de los instrumentos de planificación territorial, al establecer que todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no estuvieren normadas por las disposiciones de la Ordenanza que se examina deberán regirse por los cuerpos normativos a que alude. Igual observación corresponde efectuar tratándose de lo dispuesto en los artículos 4° –al normar sobre las responsabilidades que asisten, en las materias que indica, a la Dirección de Obras Municipales de Pemuco y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Bío-Bío–, 5° –en cuanto trata de la inobservancia de las normas contenidas en la ordenanza que se aprueba–, 8° –en tanto regula diseños viales–, 11 –al establecer normas aplicables a los proyectos de urbanización–, 13 –al establecer normas sobre la instalación de antenas–, 14 –al regular una materia que se encuentra normada en el artículo 2.1.26. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC, relativa al uso residencial–, 15 –al regular una materia normada en el penúltimo inciso del artículo 2.1.33. de la OGUC, relativa al uso equipamiento–, 25 –al disponer sobre los proyectos u obras a realizarse en el álveo de cualquier cauce y/o cuerpo hídrico– y 27, al establecer exigencias relativas a la protección ante incendios forestales.

3. Artículo 3°: Al establecer que el área urbana distingue entre sus macrozonas la de "extensión urbana" no se ajusta a derecho, por cuanto, conforme al artículo 2.1.7. de la OGUC, la determinación de ese tipo de zonas constituye una materia que compete al nivel superior de planificación territorial, que sólo resulta posible contemplar en planos reguladores comunales, en los términos indicados en el inciso segundo del artículo 2.1.3. del referido texto reglamentario, adjuntándose el plano que establezca el límite de extensión urbana, requisitos que no concurren en la especie (aplica dictámenes N°s. 48.301 y 68.122, ambos de 2009, entre otros).

4. Artículo 6°: En la descripción del punto B, que se contiene en el cuadro de este artículo, no se especifica la forma en que se mide la distancia hasta el puente del estero Río Seco, toda vez que puede medirse en línea recta o siguiendo el eje del camino a Pueblo Seco.

5. Artículo 7°: Resulta ajeno a la competencia del instrumento que se estudia disponer que en los casos en que el ancho entre Líneas Oficiales no se encuentre expresamente señalado, el Director de Obras deberá estimarlo, en las condiciones que indica.

6. Artículo 9°: En la descripción de las vías Acceso Poniente y San Martín, en los cuadros de vías Colectoras y vías de Servicio respectivamente, se debe aclarar la referencia a Puente Negro, atendido que en el plano PRCP-01 no se identifica dicho hito.

7. Artículo 10: Al establecer que todos los predios destinados a actividades que signifiquen carga y descarga de mercaderías de volumen mayor, deberán disponer de espacios interiores donde realizar esas labores, de manera de evitar el estacionamiento de camiones en las vías públicas, y que los establecimientos educacionales deberán considerar el espacio para la llegada y salida de vehículos de transporte escolar, regula una materia ajena a los instrumentos de planificación territorial. Lo anterior, debe entenderse sin perjuicio de que el instrumento de planificación pueda fijar la dotación mínima de estacionamientos de conformidad al artículo 2.4.1. de la OGUC (aplica dictamen N° 11.101, de 2010).

8. Artículo 12: Este precepto, concerniente a la cesión de terrenos destinados a áreas verdes, regula materias que son ajenas al ámbito de los instrumentos de planificación territorial, y que se encuentran normadas en el artículo 2.2.5. de la OGUC (aplica dictamen N° 11.101, de 2010).

9. Artículo 16: Al establecer una clasificación de actividades productivas, regula una materia ajena al ámbito de competencia de los instrumentos de planificación territorial, y en forma diversa a la que efectúa el artículo 2.1.28. de la OGUC.

Además, la regulación del uso de suelo a que se refiere debe efectuarse, de conformidad al artículo 2.1.10. de la OGUC, a través de la pertinente zonificación, y no por medio de la prohibición genérica de las actividades a que alude. Esta última observación debe efectuarse, asimismo, respecto de lo preceptuado en los artículos 17 —en cuanto señala, de manera genérica, que las instalaciones o plantas de tratamiento de aguas servidas, estaciones generadoras de energía eléctrica y subestaciones eléctricas se pueden localizar al interior del área urbana—, 22 —que prohíbe de manera general las actividades que señala— y 28, que impide el adosamiento en terrenos cuya superficie sea superior a 500 m<sup>2</sup> (aplica dictámenes N°s. 47.417, de 2008, 31.416, de 2009, y 68.122, de 2009).

10. Artículo 17: No se advierte sustento jurídico para establecer las condiciones de accesibilidad y paisajística a que se refiere este precepto, ni para prescribir que las instalaciones de infraestructura de transporte vial se deberán instalar en vías de ancho igual o superior a 15 metros entre líneas oficiales (aplica dictamen N° 68.122, de 2009).

11. Artículo 18: Al regular los espacios de uso público, se aparta del artículo 2.1.30. de la OGUC, que se refiere a la materia (aplica dictamen N° 11.101, de 2010).

12. Artículo 19: Regula una materia que se encuentra normada en el artículo 2.7.10. de la OGUC —sobre instalación de publicidad—, de cuyos términos, por lo demás, se aparta.

13. Artículo 20: La definición de “área verde pública”, que se contiene en este precepto, además de carecer de sustento normativo, constituye una materia ajena a los instrumentos de planificación territorial, siendo menester formular igual observación en relación a la clasificación de las áreas verdes que efectúa este artículo.

14. Artículo 22: La regulación que se establece en el precepto, en el sentido de que para determinar si las industrias o instalaciones a que se alude cumplen con el destino de la zona respectiva, al renovar su patente, el municipio deberá solicitar a la Secretaría Regional Ministerial de Salud la calificación o recalificación correspondiente, resulta ajena al ámbito de los instrumentos de planificación territorial.

15. Artículo 23: Debe observarse en cuanto establece la categoría de “TERRENOS CONDICIONADOS”, señalando que son aquellos que, “conforme a sus actuales características, no es posible autorizar

edificaciones, (como por ejemplo, terrenos inundables, anegables, etc.), salvo que se materialice su mejoramiento, basado en estudios técnicos elaborados por profesionales especialistas”, por cuanto esa situación es propia de las áreas de riesgo de que trata el artículo 2.1.17. de la OGUC –que deben establecerse previo estudio fundado–, de cuya regulación se aparta.

16. Artículo 24: No corresponde regular en este precepto el desarrollo de actividades agropecuarias, en especial, la tenencia de animales, en las condiciones que indica, mientras no constituya riesgo sanitario para la salud de las personas y su medio ambiente, toda vez que se refiere a una materia ajena al ámbito de competencia de los instrumentos de planificación territorial. Lo propio se observa sobre la remisión que efectúa este artículo, respecto de la regulación de la actividad pecuaria, a una ordenanza municipal especial.

17. Artículo 26: No resulta procedente disponer que sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2.1.17. de la OGUC, en todas las obras que se emplacen en terrenos que se vean afectados por algún riesgo natural o antrópico, será exigible un estudio de riesgos que defina las condiciones de seguridad para edificar, por cuanto la pertinencia de exigir estudios fundados como el de que se trata sólo se encuentra circunscrita, precisamente, a las áreas de riesgo a que alude dicho artículo 2.1.17.

Sin desmedro de lo anterior, no procede establecer, como acontece en la especie, los contenidos que deberán tener tales estudios de riesgo, y que ninguna medida de mitigación podrá afectar ni provocar nuevos riesgos a los predios aledaños, por cuanto ello constituye una materia ajena a la competencia de los instrumentos de planificación territorial.

18. Artículo 30: La regulación que establece el inciso primero de este precepto, en orden a que no será obligatorio el antejardín en la Zona Urbana Consolidada, cuando el 60% o más de la longitud de una misma cuadra, no disponga de ellos, implica delimitar la obligación de que se trata en función de situaciones de hecho inciertas y variables (aplica dictamen N° 32.020, de 2009).

En seguida, excede la competencia de los instrumentos de planificación territorial, establecer que en los sitios esquina afectados por antejardines en dos de sus lados, el Director de Obras Municipales podrá reducir las exigencias que lo afecten hasta en un 25% en la calle o pasaje de menor jerarquía vial.

19. Artículo 35: Respecto a la Macro-zona de Extensión Urbana, a que alude este precepto, debe estarse a lo observado en el numeral 3, que precede.

Por otra parte, no se advierte sustento jurídico para establecer que cuando exista duda en la interpretación del límite de una zona sobre un predio determinado, la normativa aplicable será la correspondiente a la de la zona por donde se accede desde la vía pública.

Ahora bien, en relación a las distintas zonas a que se alude en este artículo, corresponde efectuar las siguientes observaciones, las que deben entenderse efectuadas respecto de cada zona en que la regulación objetada se reproduzca:

- a. Zona ZR-1: No se advierte sustento normativo para establecer, en el cuadro de condiciones de edificación, distintas densidades habitacionales máximas brutas según las categorías de “vivienda unifamiliar”, “conjunto de viviendas” y “edificación colectiva”, ya que del tenor del artículo 2.1.25. de la OGUC se advierte que dichas categorías no corresponden a un destino (aplica dictámenes N°s. 54.958, de 2009, y 33.853, de 2010).

En seguida, cabe objetar la expresión “LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD” toda vez que no se advierte su correcto sentido y alcance.

Por otra parte, no corresponde aludir, en el mismo cuadro, a coeficiente “máximo” de constructibilidad, coeficiente “máximo” de ocupación de suelo, ni a antejardín “mínimo”, ya que los aludidos vocablos, definidos en el artículo 1.1.2. de la OGUC, no contemplan la expresión máximo ni mínimo, respectivamente (aplica criterio contenido en el dictamen N° 11.101, de 2010).

- b. Zona ZR-2: En lo relativo a los artículos 23 y 26, a que se alude en el cuadro relativo a las normas urbanísticas aplicables a esta zona, debe estarse a lo observado precedentemente respecto de dichas disposiciones.
- c. Zonas ZE-3 y ZE-4: No se advierte la razón para que estas zonas se denominen “Zona de Equipamiento de Educación” y “Zona de Equipamiento de Comercio y Salud”, respectivamente, atendido que dichas zonas permiten diversas clases de equipamientos.
- d. Zona ZE-5: No se advierte sustento normativo para las condiciones especiales que se fijan para la planta de aguas servidas existente en la zona.
- e. Zona ZAP-1: No se advierte sustento normativo para establecer las condiciones especiales de edificación que se consignan, relativas a la faja de separación a que se alude.
- f. Zona ZCH: Deben objetarse las condiciones especiales que se contienen en el respectivo cuadro, que no constituyen normas urbanísticas –tales como techos de teja de arcilla sin tapacán, predominio del lleno sobre vacío, etc–, sino exigencias de diseño, toda vez que, acorde con lo dispuesto en el artículo 2.7.8. de la OGUC, estas últimas deben establecerse a través de un plano seccional.
- g. Zona ZEP: Carece de sustento jurídico disponer como condición especial que se protege especialmente la arborización existente y el mobiliario urbano.
- h. Zona ZPD: No se advierte el sustento normativo de la zona de protección de drenaje a que se alude en este precepto, considerando que según el artículo 2.1.18. de la OGUC, se entenderán por áreas de protección de recursos de valor natural todas aquéllas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente.

20. Artículo 37: Al establecer que los permisos que se otorguen para los inmuebles de conservación histórica, sea para su rehabilitación, reconstrucción, demolición o modificación de cualquier índole, sólo podrán ser otorgados de la manera que indica, regula una materia ajena al ámbito de los planes reguladores, que se encuentra normada, en términos diversos, por el artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (LGUC).

Con respecto al cuadro que contempla este precepto –que determina los límites de la zona en análisis–, cabe observar que la descripción que contiene no coincide con lo graficado en el plano PRCP-01, toda vez que, no incluye la calle Miraflores, ni los lotes de los vértices del área ZCH, que se grafican en el citado plano. Cabe agregar que en el aludido cuadro, en lo relativo a las observaciones de la Vía Luis Cruz Martínez, se dispone “Fondo de sitios norte y sur”, en circunstancias que de acuerdo a lo graficado en el señalado plano corresponde a oriente y poniente.

Sin desmedro de lo anterior, cabe advertir que tanto la descripción del citado cuadro contenido en esta disposición, como el plano PRCP-01, no coincide con lo graficado en el Anexo N° 4 Inmuebles de Conservación Histórica, de la Memoria Explicativa.

21. Artículo 38: No se advierte el fundamento normativo para establecer determinados “grados de protección” para los Inmuebles de Conservación Histórica que se indican. Además, no corresponde aludir a la “intervención” de los inmuebles de conservación histórica, sino a sus demoliciones o refacciones, de acuerdo a lo dispuesto en el citado artículo 60 de la LGUC (aplica dictamen N° 48.301, de 2009).

Sin desmedro de lo anterior, cabe advertir que el inmueble de conservación histórica individualizado con el N° CH-1 “Iglesia Católica”, del cuadro contenido en este precepto –identificado en la Ficha N° 01 del Anexo N° 4, “Inmueble de Conservación Histórica”–, no coincide con el indicado en el Plano PRCP-01, como “Parroquia de Pemuco”. En la misma situación se encuentra el N° CH-02 “Casona Arístides Sepúlveda” –individualizado en la Ficha N° 02 del Anexo N° 4, “Inmueble de Conservación Histórica”–, que el aludido Plano identifica como “Casa Arístides Sepúlveda”.

Por último, cabe objetar la regulación de retranqueo a que alude el inciso final de este precepto, atendido que no se establece la profundidad que deberá tener para poder alcanzar la altura máxima permitida para la zona en análisis.

22. Artículo 39: Las exigencias de plantaciones que se efectúan en este precepto sólo proceden respecto de las áreas afectas a declaratoria de utilidad pública, según lo prescrito en el artículo 2.1.10., N° 3, letra e), de la OGUC, y no sobre las áreas verdes de uso público que se generen con la construcción de nuevas urbanizaciones, ni sobre las calles y avenidas de ancho mayor a 14 m que no están afectas a declaratoria de utilidad pública.

Por otro lado, lo regulado acerca de las obras de ornato, y de los accesos vehiculares, constituye una materia ajena al ámbito de la planificación territorial.

23. En relación con el plano PRCP-01 que se acompaña, corresponde observar lo siguiente:

- a. No se incluye en el plano la firma del Asesor Urbanista, como exige el artículo 2.1.10. de la OGUC (aplica criterio del dictamen N° 11.101, de 2010, entre otros). Además, no corresponde que se haya omitido completar la viñeta del plano, en lo relativo al acuerdo del respectivo Consejo Regional (aplica dictámenes N°s. 40.372, de 2008, y 47.952, de 2009).
- b. Corresponde objetar el logo de la empresa UTZ Planificación y Arquitectura Ltda., localizado en el extremo inferior derecho del plano –como también impreso en la portada de la Memoria Explicativa–, por ser improcedente, toda vez que dicha documentación forma parte de la resolución en análisis, que corresponde a un acto administrativo, de carácter oficial y público (aplica dictamen N° 34.617, de 2007).
- c. Se advierten en el extremo sur de las vías no estructurantes denominadas Placilla y Miraflores, áreas sin la correspondiente designación de zona. Idéntica observación corresponde efectuar respecto de algunas de las vías que se grafican, v. gr., Manuel Rodríguez y Valdés Lecaros.
- d. En cuanto a las áreas denominadas terrenos condicionados, se aprecia en el plano que una de ellas carece del respectivo achurado en un sector del área delimitada, lo cual impide su acertada inteligencia. Lo anterior, sin perjuicio de lo indicado en el N° 15 del presente oficio.

- e. Respecto a los trazados de vialidad, se advierte en el plano la existencia de dos nudos viales proyectados que no se encuentran definidos en la Ordenanza Local.

24. En relación con la Memoria Explicativa que se acompaña, corresponde observar lo siguiente:

- a. En diversos puntos, y en especial en el punto 5.4 y siguientes del documento en análisis, se hace referencia al Plan Indicativo del Área Rural de Pemuco (PIARP) y a su respectivo plano (PIARP-01), lo que no corresponde atendido de que se trata de una materia ajena al ámbito de competencia del presente Plan Regulador Comunal.
- b. En el acápite “Riesgos y conflictos asociados al medio construido”, del punto 4.2.2., se alude a los planos U-10 y U-4, relativos a zonas de inundación, los que no se adjuntan.
- c. En el acápite “El territorio Regional y la Comuna de Pemuco”, se hace referencia a Temuco, en vez de Pemuco.

25. En relación al estudio de factibilidad sanitaria, no se acredita que éste se haya efectuado previa consulta al servicio sanitario correspondiente a la región, como lo exige el artículo 42 de la LGUC.

Finalmente, esta Contraloría General debe puntualizar que las observaciones formuladas precedentemente deben entenderse sin perjuicio de los ajustes que, con motivo de ellas, corresponda efectuar al resto de las disposiciones del acto administrativo examinado, a fin de armonizar debidamente su contenido.

En mérito de lo precedentemente expuesto, se devuelve sin tramitar la resolución N° 31, de 2010, del Gobierno Regional del Biobío.

Ramiro Mendoza Zúñiga  
Contralor General de la República

#### **N° 54.034 Fecha: 13-IX-2010 - Plan Regulador de Los Muermos**

Mediante el oficio N° 4.034, de 2010, la Contraloría Regional de Los Lagos ha enviado a esta Sede Central, para su control previo de legalidad, la resolución N° 132, de 2010, del Gobierno Regional de Los Lagos, por la que se promulga el Plan Regulador Comunal de Los Muermos.

Al respecto, cumple esta Contraloría General con señalar que ha debido abstenerse de tomar razón de dicho acto administrativo, por no ajustarse a derecho.

En efecto, de acuerdo con lo dispuesto en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y en el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), los Planos Reguladores Comunales, como el de la especie, constituyen instrumentos de planificación territorial que se encuentran sometidos a un procedimiento reglado de elaboración y aprobación, y cuyo contenido, asimismo, se encuentra expresamente delimitado, fundamentalmente, en los aludidos cuerpos normativos.

Cabe precisar, en ese orden de ideas, que con motivo del estudio de una serie de instrumentos de planificación territorial, esta Entidad de Control, a través de una numerosa jurisprudencia administrativa –contenida, entre otros, en los dictámenes N°s. 40.372 de 2008, 31.416, 32.020, 33.246, 47.951, 47.952, 48.301, 54.958, 64.438, 68.122, 69.146, todos de 2009, y 11.101 y 33.853, de 2010–, ha efectuado diversas observaciones y precisiones respecto del alcance y sentido que debe darse a la normativa atinente a los aspectos antes mencionados.

Pues bien, del análisis del Plan Regulador de que se trata, se advierte que la casi totalidad de sus disposiciones no se ajusta a los referidos criterios jurisprudenciales y, por tanto, al ordenamiento jurídico pertinente, razón por la cual sólo cabe, en el presente examen previo de legalidad, dar por reiteradas las observaciones y precisiones consignadas en dicha jurisprudencia, cuya existencia y contenido –atendido su carácter público– no ha podido sino ser conocida por parte de todos los órganos y funcionarios que participaron en la elaboración del plan que se analiza, para quienes su cumplimiento es obligatorio.

Así, v. gr., en lo concerniente al procedimiento de elaboración y aprobación del plan regulador comunal de la especie, no se adjunta la totalidad de los antecedentes citados en los Vistos del acto administrativo, relativos a este aspecto, ni de aquellos que den cuenta de haberse llevado a cabo los trámites a que se refiere el artículo 2.1.11. de la OGUC, entre otros, las comunicaciones por carta certificada a las organizaciones territoriales legalmente constituidas, el aviso de prensa dirigido a la comunidad, la celebración de la totalidad de las audiencias públicas que corresponden, la aprobación del plan regulador comunal por parte del Concejo Municipal en sesión legalmente constituida.

En cuanto al fondo, se advierten disposiciones que regulan materias ajenas al ámbito de competencia de los planes reguladores comunales, o bien que infringen o se apartan de la preceptiva aplicable. Tal es el caso, v. gr., de los artículos 1°, 3°, 7°, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30 y 31.

En relación con los planos, se observa que no existe la debida concordancia entre ellos y los contenidos de la Ordenanza Local, ni la precisión necesaria para su acertada inteligencia, tratándose de aspectos relativos a la descripción del límite urbano y a vialidad.

Cabe precisar que la cita de los diversos artículos de la Ordenanza, a que se ha hecho mención, sólo ha sido por vía ejemplar, de manera que la Administración, al corregir el documento de que se trata, en base a los criterios ya establecidos por esta Entidad de Control, debe realizar todos los ajustes que corresponda efectuar al resto de las disposiciones del acto examinado, a fin de armonizar debidamente su contenido.

Por último, es menester tener presente que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, atendiendo precisamente a las diversas y reiteradas observaciones de que han sido objeto los planes reguladores sometidos al trámite de toma de razón, emitió el oficio N° 466, de 16 de septiembre de 2009 –dirigido a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo de todas las Regiones–, en el que instruye para que en la revisión de esos planes, esas Secretarías Regionales den estricto cumplimiento a los criterios fijados en esa jurisprudencia.

En razón de lo anterior, y atendido que en el referido oficio se hace un detallado resumen de los mencionados criterios y que, según el mismo instructivo, éste se dictó para evitar nuevas situaciones de similar gravedad, se transcribe el presente oficio a ese Ministerio, a los efectos que adopte las medidas que estime pertinentes, en relación con la materia, por cuanto claramente en la especie no se ha dado cumplimiento al mismo.

En mérito de lo expresado, se representa la resolución N° 132, de 2010, del Gobierno Regional de Los Lagos.

Ramiro Mendoza Zúñiga  
Contralor General de la República



### **N° 54.518 Fecha: 14-IX-2010 - Plan Regulador de San Clemente**

Mediante el oficio N° 2.689, de 2010, la Contraloría Regional del Maule ha enviado a esta Sede Central, para su control previo de legalidad, la resolución N° 45, de 2010, del Gobierno Regional del Maule, por la que se promulga el Plan Regulador Comunal de San Clemente.

Al respecto, cumple esta Contraloría General con señalar que ha debido abstenerse de tomar razón de dicho acto administrativo, por no ajustarse a derecho.

En efecto, de acuerdo con lo dispuesto en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y en el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), los Planos Reguladores Comunales, como el de la especie, constituyen instrumentos de planificación territorial que se encuentran sometidos a un procedimiento reglado de elaboración y aprobación, y cuyo contenido, asimismo, se encuentra expresamente delimitado, fundamentalmente, en los aludidos cuerpos normativos.

Cabe precisar, en ese orden de ideas, que con motivo del estudio de una serie de instrumentos de planificación territorial, esta Entidad de Control, a través de una numerosa jurisprudencia administrativa –contenida, entre otros, en los dictámenes N°s. 40.372 de 2008, 31.416, 32.020, 33.246, 47.951, 47.952, 48.301, 54.958, 64.438, 68.122, 69.146, todos de 2009, y 11.101 y 33.853, de 2010–, ha efectuado diversas observaciones y precisiones respecto del alcance y sentido que debe darse a la normativa atinente a los aspectos antes mencionados.

Pues bien, del análisis del Plan Regulador de que se trata, se advierte que gran parte de sus disposiciones no se ajusta a los referidos criterios jurisprudenciales y, por tanto, al ordenamiento jurídico pertinente, razón por la cual sólo cabe, en el presente examen previo de legalidad, dar por reiteradas las observaciones y precisiones consignadas en dicha jurisprudencia, cuya existencia y contenido –atendido su carácter público– no ha podido sino ser conocida por parte de todos los órganos y funcionarios que participaron en la elaboración del plan que se analiza, para quienes su cumplimiento es obligatorio.

Así, v. gr., se ha omitido completar la viñeta de los planos, en lo relativo al acuerdo del respectivo Consejo Regional; no se incluye en los planos la firma del Asesor Urbanista, ni del arquitecto jefe del estudio, como exige el artículo 2.1.10. de la OGUC; no consta que el estudio de factibilidad sanitaria se haya efectuado previa consulta a la respectiva concesionaria de servicios sanitarios, como lo exige el artículo 42 de la LGUC; no se adjuntan los estudios especiales de Equipamiento Comunal y Capacidad Vial, que se citan en la Memoria Explicativa, según lo dispone el artículo 2.1.10., N° 1, letra d), de la OGUC; la transcripción de la Ordenanza Local que se aprueba omite señalar los números de los Títulos, Capítulos y artículos en que se divide, y no se menciona, en los Vistos del acto administrativo que promulga el plan de que se trata, la resolución de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región del Maule, que calificó favorablemente el proyecto, como tampoco el oficio N° 7.766, de 2009, de la Superintendencia de Servicios Sanitarios del Maule, relativo a la factibilidad sanitaria.

Además, teniendo presente que el centro urbano correspondiente a la localidad de El Colorado se encuentra en un área normada por el Plan Regulador Intercomunal Colbún-Machicura, procede que se fundamente la aprobación, por ese Gobierno Regional, de la regulación atinente a dicho centro urbano, habida consideración de lo dispuesto en el inciso séptimo del artículo 43 de la LGUC.

En cuanto al fondo, se advierten disposiciones que regulan materias ajenas al ámbito de competencia de los planes reguladores comunales, o bien que infringen o se apartan de la preceptiva aplicable. Tal es el caso, v. gr., de los artículos 1.3.1., 1.3.2., 1.4.1., 1.4.2., 1.4.4., 1.6.2., 1.6.3., 1.7.1., 1.7.2., 1.7.4., 1.7.6., 2.1.2., 3.1.2. y 3.1.3.

En relación con los planos, se observa que no existe la debida concordancia entre ellos y los contenidos de la Ordenanza Local, ni la precisión necesaria para su acertada inteligencia, tratándose de aspectos relativos a la vialidad. Así, v. gr., en el caso del cuadro de vialidad correspondiente a la localidad de San Clemente, que se contiene en el artículo 3.1.1., cabe consignar, en relación a la Calle Existente N° 1, definida entre el tramo desde “Av. Huamachuco” hasta “283,5 m al Sur de Av. Huamachuco”, que no se reconoce la bifurcación de la vía en la zona del área verde que se grafica en el plano, la que se encuentra incluida dentro del perfil de la vía, lo que no resulta procedente atendido que se trata de usos de suelo diferentes (aplica dictamen N° 34.426, de 2010). En el mismo cuadro, el perfil del Camino Proyectado N° 20, difiere de lo graficado en el plano al llegar a la intersección con Camino a Mariposas.

Cabe precisar que la cita de los diversos artículos de la Ordenanza, a que se ha hecho mención, sólo ha sido por vía ejemplar, de manera que la Administración, al corregir el documento de que se trata, en base a los criterios ya establecidos por esta Entidad de Control, debe realizar todos los ajustes que corresponda efectuar al resto de las disposiciones del acto examinado, a fin de armonizar debidamente su contenido.

Por último, es menester tener presente que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, atendiendo precisamente a las diversas y reiteradas observaciones de que han sido objeto los planes reguladores sometidos al trámite de toma de razón, emitió el oficio N° 466, de 16 de septiembre de 2009 —dirigido a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo de todas las Regiones—, en el que instruye para que en la revisión de esos planes, esas Secretarías Regionales den estricto cumplimiento a los criterios fijados en esa jurisprudencia.

En razón de lo anterior, y atendido que en el referido oficio se hace un detallado resumen de los mencionados criterios y que, según el mismo instructivo, éste se dictó para evitar nuevas situaciones de similar gravedad, se transcribe el presente oficio a ese Ministerio, a los efectos que adopte las medidas que estime pertinentes, en relación con la materia, por cuanto claramente en la especie no se ha dado cumplimiento al mismo.

En mérito de lo expresado, se representa la resolución N° 45, de 2010, del Gobierno Regional del Maule.

Ramiro Mendoza Zúñiga  
Contralor General de la República

## **N° 56.188 Fecha: 23-IX-2010 - Modificación Plan Regulador de Coyhaique**

Mediante el oficio N° 1.635, de 2010, la Contraloría Regional de Aysén ha enviado, para su estudio, la resolución N° 52, de 2010, del Gobierno Regional de Aysén, por la que se aprueba el “seccional del Plan Regulador de Coyhaique”, denominado “Modificación al Plan Regulador de Coyhaique, Recinto Ogana”.

Al respecto, cumple esta División con efectuar las siguientes observaciones a dicho acto administrativo:

1. Del análisis de los antecedentes que se adjuntan, se advierte que en la especie lo que se viene aprobando es una modificación al Plan Regulador Comunal de Coyhaique, y no un “seccional” de dicho instrumento de planificación, como se indica en la resolución de que se trata.
2. El texto de la Ordenanza Local que se promulga debe transcribirse en la resolución que se analiza, de manera de formar parte integrante de la misma (aplica dictámenes N°s. 31.416, 47.951, 47.952, 48.301 y 54.958, de 2009, y 11.101, de 2010, entre otros).

Cabe precisar en esta parte, que no resulta procedente incluir los textos de la Ordenanza Local y de la Memoria Explicativa en el plano de la modificación que se aprueba –como acontece en la especie–, ya que, por una parte, se trata de componentes distintos del Plan Regulador Comunal y, por otra, a los planos sólo les corresponde expresar gráficamente los contenidos de la Ordenanza Local, según lo dispuesto en los artículos 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) –aprobada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo– y 2.1.10., N° 4, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), aprobada por el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio aludido. Lo propio debe señalarse sobre el “Cuadro comparativo” que se incluye en el referido plano.

3. Se omite consignar el artículo pertinente de la Ordenanza Local, al cual se agrega la Zona ZE-6, de que trata la modificación que se aprueba.
4. La letra “A. USOS DE SUELO PERMITIDOS”, de la Ordenanza Local que se aprueba, que contempla como tales el equipamiento “Mayor y Mediano” de Comercio, Culto y Cultura, Servicios, debe observarse por cuanto las escalas del tipo de uso de que se trata se rigen por lo prescrito en el artículo 2.1.36. de la QGUC (aplica dictamen N° 11.101, de 2010).

Por otra parte, respecto de lo dispuesto en el aludido literal A, que consigna dentro de los usos de suelo permitidos “Áreas verdes: Un mínimo de 10% de la superficie predial será destinado a área verde”, cabe señalar que no se advierte sustento jurídico que habilite a los planes reguladores para condicionar los usos de suelo en la forma que se indica.

5. Respecto de la letra “C. “NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN”, es dable observar que no corresponde aludir a coeficiente “máximo” de constructibilidad, “porcentaje de ocupación máximo” de suelo y antejardín “mínimo”, ya que ello difiere de los vocablos definidos en el artículo 1.1.2. de la OGUC.

Respecto de la altura máxima, según rasantes, que distingue “Orientación norte (nor oriente a nor poniente): 60°” y “Orientación sur (sur oriente a sur poniente): 45°”, se advierte que tal distinción carece de precisión, siendo menester señalar que, por lo demás, introduce un factor no previsto en la OGUC al regular las rasantes, cual es la orientación geográfica.

A lo anterior, debe añadirse que no resulta procedente fijar una altura “mínima”, atendido que según el artículo 2.1.10. N° 3 y 2.1.23. de la OGUC, los planes reguladores deben fijar la altura máxima (aplica dictamen N° 54.958, de 2009).

Por último, no se advierte sustento normativo para establecer que aquellos terrenos que tengan 10.000 o más metros cuadrados de superficie, podrán aumentar sus porcentajes de ocupación de suelo y coeficientes de constructibilidad hasta en un 20% (aplica dictamen N° 54.958, de 2009).

6. En lo que concierne a la letra “D. CONDICIONES ESPECIALES DE TRATAMIENTO ARQUITECTÓNICO”, debe observarse que regula materias que, de acuerdo a lo previsto en el artículo 2.7.9. de la OGUC, son propias de un Plano Seccional.

Sin desmedro de lo indicado es menester objetar lo establecido en orden a que los materiales a que se refiere podrán ser reemplazados por otros de aspecto similar “con la aprobación de la DOM”, atendido que la definición de la competencia de los servicios públicos es una materia ajena a la naturaleza de los instrumentos de planificación territorial (aplica dictámenes N° 28.001, de 2008, y N° 11.101, de 2010).

7. En diverso orden de consideraciones, respecto del plano que se adjunta, es dable expresar que no se advierte que se haya cumplido con lo dispuesto en artículo 2.1.4. de la OGUC, según el cual los planos que conformen un instrumento de planificación territorial deberán confeccionarse sobre base aerofotogramétrica o satelital, debidamente georreferenciada (aplica dictámenes N°s. 3.307, y 21.206, de 2010).

Además, dicho plano no se encuentra suscrito por el arquitecto director del estudio, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.1.10. de la OGUC.

En lo formal, no se han adjuntado a la resolución indicada los acuerdos adoptados por el Consejo Regional, de Aysén N°s. 2.695 y 2.696, de 2010, que según las letras a) y e) de su parte considerativa, aprobaron el reingreso a ese Consejo y la modificación al Plan Regulador Comunal en estudio, respectivamente (aplica dictamen N° 33.853, de 2010).

Debe señalarse, por último, que la resolución que se examina fue remitida en dos versiones originales, de modo que deben adoptarse las medidas correspondientes y cotejar, esa Contraloría Regional, que los textos coincidan exactamente (aplica dictamen N° 33.853, de 2010).

Finalmente, esta Contraloría General debe puntualizar que las observaciones formuladas precedentemente deben entenderse sin perjuicio de los ajustes que, con motivo de ellas, corresponda efectuar al resto de las disposiciones del acto administrativo examinado, a fin de armonizar debidamente su contenido.

En mérito de lo precedentemente expuesto, procede que esa Contraloría Regional represente la resolución N° 52, de 2010, del Gobierno Regional de Aysén, sobre la base de lo consignado en el cuerpo de este oficio.

Por orden del Contralor General de la República  
Oswaldo Vargas Zincke  
Abogado Jefe División de Infraestructura y Regulación

**N° 73.113 Fecha: 06-XII-2010 - Modificación Plan Regulador de Pozo Almonte**

Esta Contraloría General ha tomado razón del decreto N° 95, de 2010, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través del cual, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo –Ley General de Urbanismo y Construcciones–, se modifica el Plan Regulador Comunal de Pozo Almonte, por cuanto se ajusta a derecho, y cumple con hacer presente que entiende que la denominación “Extensión Urbana”, de la Zona Z5-1.EU, a que se refiere, solamente dice relación con la clasificación que el artículo 5° del mencionado Plan Regulador efectúa de distintas zonas, en función de su grado de consolidación.

Con el alcance que antecede, se ha dado curso al decreto estudiado.

Ramiro Mendoza Zúñiga  
Contralor General de la República

**Año 2011****N° 13.473 Fecha: 4-III-2011 - Plan Regulador de Coyhaique**

Mediante el oficio de la suma, se ha remitido, para su estudio, la resolución N° 107, de 2010, del Gobierno Regional de Aysén, que aprueba la modificación al Plan Regulador Comunal de Coyhaique, instrumento de planificación territorial que, con anterioridad, fue devuelto sin tramitar por esa Contraloría Regional, sobre la base de lo expresado por esta División en su oficio N° 56.188, de 2010.

Al respecto, y en relación a la observación que se formuló en el N° 3 del último oficio indicado en orden a que se omite consignar el artículo pertinente de la Ordenanza Local, al cual se agrega la resolución de la Zona ZE-6, de que trata la modificación que se aprueba, cumple con manifestar que si bien en esta oportunidad se hace referencia al artículo 43, no se precisa la ubicación que, dentro de dicho precepto, corresponde a la normativa que se añade.

Por otra parte, debe mantenerse la observación efectuada en el segundo párrafo del N° 5, del mismo oficio N° 56.188 en el sentido de que la regulación de las rasantes en base a la orientación geográfica implica considerar un factor no previsto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), aprobada por el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, toda vez que en la letra "C. NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN", del cuadro de la Zona ZE-6, se dispone "Rasantes: Norte: 60°. Sur: 45°".

En seguida, debe insistirse, asimismo, en la observación de que da cuenta el N° 6 del individualizado oficio –en orden a que la letra "D. CONDICIONES ESPECIALES DE TRATAMIENTO ARQUITECTÓNICO", regula materias que, de acuerdo a lo previsto en el artículo 2.7.9. de la OGUC, son propias de un Plano Seccional–, por cuanto en dicho literal se mantiene la normativa atinente a los corredores cubiertos.

Finalmente, cabe considerar que si bien, acorde con lo consignado en el oficio N° 56.188, de 2010, antedicho, se ha transcrito el texto de la Ordenanza Local que se promulga en la resolución que se examina, no se ha podido verificar su correspondencia, toda vez que no se adjuntan ejemplares de la misma Ordenanza.

En mérito de lo expuesto, esa Contraloría Regional deberá representar la resolución N° 107, de 2010, del Gobierno Regional de Aysén, sobre la base de lo expresado en el cuerpo de este Oficio.

Osvaldo Vargas Zincke  
Abogado Jefe  
División de Infraestructura y Regulación

### **N° 13.521 Fecha: 4-III-2011 - Plan Regulador de San Bernardo**

Por el decreto N° 144 de 2010 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones, se modifica el Plan Regulador Comunal de San Bernardo.

Al respecto, cumple esta Contraloría General con consignar que a partir de las modificaciones introducidas por la ley N° 20.417 a la Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente, N° 19.300, y en lo que interesa, los instrumentos de planificación territorial se encuentran sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica, en los términos de los artículos 7° bis y siguientes del último cuerpo legal citado, y que, en ese contexto, considerando los criterios contenidos en los dictámenes N°s. 78.815, de 2010, y 1.501, de 2011, de este Ente Fiscalizador, y teniendo a la vista, además, la resolución exenta N° 32, de 2010, de la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana –que califica favorablemente una Declaración de Impacto Ambiental asociada al proyecto de que se trata–, este Órgano de Control ha estimado del caso dar curso al decreto N° 144 de 2010 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Finalmente, y en diverso orden de ideas, esta Contraloría General entiende que la expresión “normas técnicas específicas de edificación”, contenida en el artículo 2° del decreto en examen, se refiere a las normas urbanísticas que rigen en el área a que dicho precepto alude.

Ramiro Mendoza Zúñiga  
Contralor General de la República

**N° 23.209 Fecha: 15-IV-2011 - Plan Regulador de Cochrane**

Mediante su oficio N° 295, de 2011, la Contraloría Regional de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo ha enviado a esta Sede Central, para su control previo de legalidad, la resolución N° 110, de 2010, del Gobierno Regional de Aysén, que promulga el Plan Regulador Comunal de Cochrane.

Al respecto, es del caso consignar que anteriormente el referido instrumento de planificación territorial fue devuelto sin tramitar por la mencionada Contraloría Regional, por los motivos que se exponen en su oficio N° 354, de 2006.

Asimismo, que dado el tiempo transcurrido entre ese oficio y el reingreso del documento de que se trata para su examen previo de juridicidad, se han considerado, en esta oportunidad, los criterios establecidos por este Órgano Fiscalizador a partir de la normativa vigente sobre la materia.

En efecto, de acuerdo con lo dispuesto en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y en el decreto N° 47, de 1992, de la misma Secretaría de Estado, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), los planes reguladores comunales como el de la especie constituyen instrumentos de planificación territorial que se encuentran sometidos a un procedimiento reglado de elaboración y aprobación, y cuyo contenido, también, se encuentra expresamente delimitado, fundamentalmente, en los aludidos cuerpos normativos.

Cabe precisar, en ese orden de ideas, que con motivo del estudio de una serie de instrumentos de planificación territorial, esta Entidad de Control, a través de una numerosa jurisprudencia administrativa –contenida, entre otros, en los dictámenes N°s. 17.942, 28.001, 40.372 y 47.417, de 2008, 31.416, 32.020, 47.951, 47.952, 48.301, 54.958, 64.438, 68.122, todos de 2009, y 11.101, 33.853, 51.664, 54.034, 54.518, 56.188, de 2010–, ha efectuado diversas observaciones y precisiones respecto del alcance y sentido que debe darse a la preceptiva en vigor, atinente a los aspectos antes mencionados.

Pues bien, del análisis del plan regulador comunal de la especie se advierte que el mismo no se ajusta a los referidos criterios jurisprudenciales y, por tanto, al ordenamiento jurídico pertinente, razón por la cual sólo cabe, en el presente examen previo de legalidad, dar por reiteradas las observaciones y precisiones consignadas en dicha jurisprudencia, cuya existencia y contenido –atendido su carácter público– no ha podido sino ser conocida por parte de todos los órganos y funcionarios que participaron en su tramitación, para quienes su cumplimiento es obligatorio.

Así, en lo concerniente al procedimiento asociado a su elaboración y aprobación, procede consignar que no se adjunta la totalidad de los antecedentes que den cuenta de haberse llevado a cabo los trámites a que se refiere el artículo 2.1.11. de la OGUC. V. gr., no constan las comunicaciones por carta certificada a las organizaciones territoriales legalmente constituidas; tampoco la convocatoria a la segunda audiencia; no se acompañan los acuerdos del Concejo, relativos a las respuestas ni su comunicación a los interesados, y no se adjunta el primer informe técnico emitido por la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

Por otra parte, en relación a la resolución aprobatoria del plan, cabe observar que se encuentra remitida en dos versiones originales; no se transcribe en ella el texto de la Ordenanza Local que se promulga; no se individualizan los planos que se aprueban, y que el número y fecha del acuerdo del Consejo Regional, señalado en los vistos, no corresponde con lo indicado en el acta que se adjunta.



Luego, en lo relativo a la Memoria Explicativa, no se incluyen los Estudios de Capacidad Vial y de Equipamiento Comunal, a que se refiere el artículo 2.1.10. de la OGUC, y se omite la firma del profesional que elaboró el Estudio de Riesgos y de Protección Ambiental contenido en ella.

En seguida, en lo que respecta al Estudio de Factibilidad Sanitaria, cumple con señalar que no consta que éste se hubiere efectuado previa consulta a la correspondiente empresa de servicios sanitarios, como lo exige el artículo 42 de la LGUC, ni que se encuentre firmado por un profesional especialista, según previene el artículo 2.1.10. de la OGUC.

En cuanto a la Ordenanza Local, es del caso anotar que gran parte de sus disposiciones (v. gr., sus artículos 1.1.1-2., 1.1.1-3., 1.1.2-3., 2.1.1-1., Párrafo 2.1, artículos 3.1.1-1., 3.1.1-2., 3.1.1-3., 3.1.1-4., 3.2.2-1., 3.2.2-2., 3.2.2-3., 3.2.2-4., Párrafo 4.1 y artículos 4.2.2-1., 4.3.2-1., 4.4.2-1., 5.1.1-2., 5.1.1-3.), regulan materias ajenas al ámbito de competencia de los planes reguladores comunales, o bien, infringen o se apartan de la preceptiva aplicable.

En ese orden de ideas, debe observarse, a vía ejemplar, que no resulta procedente regular materias propias de diversos cuerpos normativos, o reproducir sus disposiciones; exigir factibilidad sanitaria para el otorgamiento de ciertos permisos; establecer competencias, atribuciones o responsabilidades a diversos organismos; disponer condiciones distintas a las normas urbanísticas; establecer normas de diseño de accesos; fijar disposiciones sobre taludes, muros de contención y otros similares; establecer que los decimales deben aproximarse al entero superior; aludir al parámetro “recinto” en materia de cálculo de estacionamientos; exigir “Construcción Obligatoria sobre línea oficial” en los sitios a que alude; establecer las características que deben cumplir los planos que indiquen zonas de protección; incorporar una reseña descriptiva de cada una de las zonas; regular el equipamiento en función de su escala; establecer alturas mínimas de edificación; fijar la altura y porcentaje de adosamiento; disponer características de los cierros perimetrales diversas a la altura; establecer requisitos para la vivienda del cuidador; regular una superficie de subdivisión predial mínima “No sub-divisible” o de 5.000 m<sup>2</sup>; determinar condiciones sobre la habilitación de áreas verdes; exigir la materialización de zanjas cortafuego; indicar condiciones para la habilitación de instalaciones provisionales de apoyo al esparcimiento; fijar exigencias sobre mantención de cubierta vegetal y regular el vertido de desechos sólidos y líquidos; prohibir la instalación de cercos o cierros perimetrales, y establecer condiciones para sitios de almacenaje de carburantes.

En el mismo sentido, es menester observar que no resulta pertinente fijar disposiciones sobre antejardín en función del río o de sitios; definir o precisar conceptos contenidos en la preceptiva que regula la materia; apartarse de la terminología empleada en aquella; establecer los usos de suelo y las demás normas urbanísticas en función de factores ajenos a la pertinente zonificación, y señalar destinos y/o actividades asociados a los usos de suelo, diversos a los comprendidos en la LGUC o en la OGUC, o que se asocian de forma distinta a la establecida en esa normativa, v. gr., establecer los destinos “Vivienda Colectiva” y “Vivienda como complemento al equipamiento comercial y de servicios”; incluir los centros de rehabilitación conductual en el uso de suelo equipamiento de seguridad; admitir “Actividades turísticas, u otra actividad productiva de tipo residencial y complementaria a la residencia” en el uso de suelo permitido “Actividades Productivas”, y utilizar la expresión “sin atención de salud” en el uso de suelo residencial.

En cuanto al límite urbano, debe señalarse que en el respectivo cuadro no corresponde aludir a predios que se identifican según la destinación que los afecta o según su titular; se contiene

información que no armoniza con los planos PRC-COCH-LOC N°s. 01 y 02, v. gr., descripción de los puntos F, H, M, N, O y del tramo F-G, y se hace referencia a otros planos que no forman parte del plan regulador comunal.

Tratándose de las áreas restringidas al desarrollo urbano resulta imperativo diferenciar claramente las “zonas no edificables” de las “áreas de riesgo”, cuyo contenido debe ajustarse a lo dispuesto en el artículo 2.1.17. de la OGUC. Es del caso puntualizar, en relación con la ZRUA que no se advierten los antecedentes que, conforme a la normativa vigente, sirvieron de base a su reconocimiento. Además, tratándose de las aludidas áreas de riesgo, el Plan Regulador Comunal debe fijar las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos establecidos para subsanar o mitigar los riesgos.

En otro orden de ideas, se aprecia que algunas disposiciones de la Ordenanza Local presentan errores de copia o bien resultan ininteligibles o contradictorias. A modo ejemplar, respecto del cuadro de estacionamientos para uso residencial, se omite establecer la dotación mínima de estacionamientos para hoteles de menos de 100 camas; se establece en la zona ZU-3 un antejardín de 34 metros, en circunstancias de que, según el plano, en dicha zona existen predios con una profundidad inferior, y se mencionan, en la zona ZU-6, como usos permitidos y a la vez prohibidos, destinos que no son diferenciables entre sí, como ocurre al permitir “servicios de alojamiento temporal” y prohibir hospedaje, hoteles, apart hoteles, hostales, hosterías residenciales, hogares estudiantiles, de niños o de ancianos.

En lo concerniente a la vialidad, cabe precisar que las vías troncales, acorde a lo dispuesto en los artículos 2.1.3. y 2.1.7. de la OGUC, deben establecerse, mediante disposiciones transitorias, con carácter de supletorias del instrumento de nivel superior, lo que no sucede en la especie. Asimismo, corresponde advertir que los cuadros que detallan la vialidad contienen imprecisiones y discrepancias con el respectivo plano. V. gr., no se indica la unidad de medida del ancho de las vías; no corresponden los tramos de las calles proyectadas y existentes con los graficados en el plano –por ejemplo, vías Bernardo O’Higgins, Río Baker, Antonio Pardo–, y se omite consignar una serie de vías graficadas en los planos como proyectadas.

Se advierte, por otro lado, que lo dispuesto en el sentido de que “La vialidad urbana del Plan Regulador Comunal de Cochrane está formada por las carpetas de rodado, de las principales avenidas y calle de la localidad poblada de Cochrane” –artículo 5.1.1-4–, se aparta de lo prescrito en el artículo 2.3.1. de la OGUC.

En relación con los planos, es dable anotar que no están firmados por el Asesor Urbanista, sin que se señale antecedente alguno que permita justificar dicha situación. Además, el plano PRC-COCH-LOC N° 02, no incluye la firma del arquitecto director del estudio; se omite completar la viñeta en lo relativo al acuerdo del respectivo Consejo Regional; se grafican bandejones centrales con línea oficial existente; no se distinguen las vías estructurantes consignadas en el cuadro de vialidad de las que no revisten ese carácter, y no se indica el perfil de la calle Tehuelche.

Por último, y sin desmedro de lo precedentemente señalado, se ha estimado del caso consignar que se observa una tardanza entre la aprobación del plan que se examina, efectuada mediante acuerdo N° 2.664, de 18 de diciembre de 2009, del Gobierno Regional de Aysén, y la emisión del acto administrativo en estudio –dictado con fecha 7 de diciembre de 2010–, situación que implica una infracción tanto a lo prevenido en los artículos 3°, inciso segundo, y 8° de la ley N° 18.575, de Bases Generales de la Administración del Estado, como a lo previsto en el artículo 7° de la ley

Nº 19.880, de Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, de modo que, en lo sucesivo, los órganos administrativos que intervienen en el respectivo procedimiento deberán adoptar las medidas que sean necesarias a fin de evitar ese tipo de situaciones.

En mérito de lo expuesto, y haciendo presente que la Administración, al corregir el documento de que se trata, debe revisar la totalidad de sus disposiciones, a fin de armonizar su contenido con los criterios ya establecidos por esta Entidad de Control en la antes individualizada jurisprudencia, se representa la resolución Nº 110, de 2010, del Gobierno Regional de Aysén.

En diverso orden de consideraciones, es menester tener presente que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, atendiendo precisamente a las diversas y reiteradas observaciones de que han sido objeto los planes reguladores sometidos al trámite de toma de razón, emitió los oficios Nº 466, de 16 de septiembre de 2009, y Nº 617, de 12 de octubre de 2010 –dirigidos a todas las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo–, en los que se instruye para que en la revisión de esos planes, esas reparticiones den estricto cumplimiento a los criterios fijados en esa jurisprudencia.

En razón de lo anterior, atendido que en los referidos oficios se hace un detallado resumen de los mencionados criterios y que, según consta en ellos, fueron dictados para evitar nuevas situaciones de similar gravedad, se transcribe el presente oficio a ese Ministerio, a los efectos que adopte las medidas que estime pertinentes.

Ramiro Mendoza Zúñiga  
Contralor General de la República

**N° 23.212 Fecha: 15-IV-2011 - Plan Regulador de Puerto Aysén**

Mediante su oficio N° 295, de 2011, la Contraloría Regional de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo ha remitido a esta Sede Central, para su control previo de legalidad, la resolución N° 108, de 2010, del Gobierno Regional de Aysén, por la que se promulga el Plan Regulador Comunal de Puerto Aysén.

Al respecto, cumple esta Contraloría General con señalar que ha debido abstenerse de tomar razón de dicho acto administrativo, por no ajustarse a derecho.

En efecto, de acuerdo con lo dispuesto en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y en el decreto N° 47, de 1992, de la misma Secretaría de Estado, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), los planes reguladores comunales, como el de la especie, constituyen instrumentos de planificación territorial que se encuentran sometidos a un procedimiento reglado de elaboración y aprobación, y cuyo contenido, asimismo, se encuentra expresamente delimitado, fundamentalmente, en los aludidos cuerpos normativos.

Cabe precisar, en ese orden de ideas, que con motivo del estudio de una serie de instrumentos de planificación territorial, esta Entidad de Control, a través de una numerosa jurisprudencia administrativa –contenida, entre otros, en los dictámenes N°s. 17.942, 28.001, 40.372 y 47.417, de 2008, 31.416, 32.020, 47.951, 47.952, 48.301, 54.958, 64.438, 68.122, de 2009, y 11.101, 33.853, 51.664, 54.034, 54.518 y 56.188, de 2010–, ha efectuado diversas observaciones y precisiones respecto del alcance y sentido que debe darse a la preceptiva en vigor, atinente a los aspectos antes mencionados.

Pues bien, del análisis del plan regulador comunal de la especie se advierte que el mismo no se ajusta a los referidos criterios jurisprudenciales y, por tanto, al ordenamiento jurídico pertinente, razón por la cual sólo cabe, en el presente examen previo de legalidad, dar por reiteradas las observaciones y precisiones consignadas en dicha jurisprudencia, cuya existencia y contenido –atendido su carácter público– no ha podido sino ser conocida por parte de todos los órganos y funcionarios que participaron en su tramitación, para quienes su cumplimiento es obligatorio.

Así, en lo concerniente al procedimiento asociado a su elaboración y aprobación, procede consignar que no se adjunta la totalidad de los antecedentes que den cuenta de haberse llevado a cabo los trámites a que se refiere el artículo 2.1.11. de la OGUC. V. gr., no constan las comunicaciones por carta certificada a las organizaciones territoriales legalmente constituidas; la exposición del Plan Regulador Comunal a la comunidad; las observaciones formuladas por los interesados; la celebración de la totalidad de las audiencias públicas que corresponden; la aprobación del plan regulador por parte del Concejo Municipal en sesión legalmente constituida, y el informe técnico emitido por la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

Por otra parte, en relación a la resolución aprobatoria del plan, cabe observar que se encuentra remitida en dos versiones originales; no se transcribe en ella el texto de la Ordenanza Local que se promulga; no se individualizan los planos que se aprueban, y no se adjuntan algunos de los documentos que en su parte considerativa se citan, tales como el Acuerdo N° 18, de 2005, del Consejo Regional de Aysén, y el Acuerdo N° 180/09, del Concejo Municipal de Puerto Aysén.

Luego, en lo relativo a la Memoria Explicativa, es menester observar que se omite adjuntar su página N° 1 –relativa a los objetivos del plan–; no se acompaña el Estudio de Capacidad Vial y de

Equipamiento Comunal a que se refiere el artículo 2.1.10. de la OGUC; el Estudio de Riesgos y de Protección Ambiental se limita a describir los riesgos a los que alude, sin definir las zonas en que éstos se presentan, y se omite, en este último, la firma del profesional especialista que lo elaboró.

En seguida, en lo que respecta al Estudio de Factibilidad Sanitaria, cumple con señalar que no consta que éste se hubiere efectuado previa consulta a la correspondiente empresa de servicios sanitarios, como lo exige el artículo 42 de la LGUC, ni que se encuentre firmado por un profesional especialista, según previene el artículo 2.1.10. de la OGUC.

En cuanto a la Ordenanza Local, es del caso anotar que gran parte de sus disposiciones (v. gr., sus artículos 1.1.1., 1.1.2., 1.1.3., 1.1.4., 1.1.5., 1.1.6., 1.2.1., 2.1.1., 2.1.2., 2.1.3., 3.1.1., 3.1.2., 3.1.3., 3.2.1., 3.2.2., 3.2.3., 3.3.1., 3.3.2., 3.4.1., 3.4.2., 4.1.1., 4.1.2., 4.1.3., 4.1.4., 5.1.2., 5.1.3., 5.1.6., 5.1.7., 6.1.1., 6.2.1., 6.2.2., 6.2.3., 6.2.4. y 6.2.6.) regulan materias ajenas al ámbito de competencia de los planes reguladores comunales, o bien, infringen o se apartan de la preceptiva aplicable.

En ese orden de ideas, debe observarse, a vía ejemplar, que no resulta procedente regular materias propias de otros cuerpos normativos, o reproducir sus disposiciones; establecer competencias, atribuciones o responsabilidades a diversos organismos; disponer condiciones distintas a las normas urbanísticas; regular características de morfología urbana; fijar normas urbanísticas en función de factores ajenos a la pertinente zonificación; establecer la prohibición del emplazamiento de establecimientos de distribución o venta minorista de combustibles en bienes nacionales de uso público; disponer características de los cierros perimetrales diversas a la altura y, tratándose de cierros en sitios eriazos y propiedades abandonadas, establecer una regulación que se aparta de los términos del artículo 2.5.1. de la OGUC; regular la forma en que debe calcularse la altura máxima; aludir al parámetro “recinto” en materia de cálculo de estacionamientos; regular rasantes apartándose de lo dispuesto en el artículo 2.6.3. de la OGUC; establecer que los decimales deben aproximarse al entero superior; exigir construcción obligatoria en línea oficial para todo tipo de agrupamiento; establecer disposiciones sobre diseño de accesos; señalar exigencias de estucado o pintado; regular el equipamiento en función de sus escalas –en relación con ello, agrupar actividades de una misma clase de equipamiento (las que, por lo demás, no resultan claramente distinguibles entre sí) atendiendo a las dimensiones de los respectivos locales–; definir o precisar conceptos contenidos en la preceptiva que regula la materia; apartarse de la terminología empleada en ella; definir una superficie de subdivisión predial mínima en función de usos de suelo; establecer ochavos en base al ancho de los antejardines existentes, y disponer clasificaciones de actividades asociadas a los usos de suelo que no se encuentren comprendidas en la LGUC o en la OGUC, o que difieren de las establecidas en dichos textos normativos, v. gr. regulando parques y plazas mediante categorías que carecen de sustento jurídico, previendo el uso de suelo “forestación”, o bien, distinguiendo entre vivienda unifamiliar y colectiva.

En cuanto al límite urbano, debe señalarse que se omite describir los tramos finales de los polígonos de cada localidad.

Luego, en lo que respecta a las áreas restringidas al desarrollo urbano resulta imperativo diferenciar claramente entre “zonas no edificables” y “áreas de riesgo” –cuyo contenido debe ajustarse a lo dispuesto en el artículo 2.1.17. de la OGUC– y las “áreas de protección de recursos de valor natural”, que se rigen por el artículo 2.1.18. de la OGUC.

Es del caso puntualizar, en relación con las “zonas no edificables” y las “áreas de protección de recursos de valor natural”, que resulta menester adjuntar los antecedentes que, conforme a la

normativa vigente, sirvieron de base a su reconocimiento, lo que no sucede, v. gr., en el caso de las zonas ZPBC y ZIA. Además, tratándose de las aludidas áreas de riesgo, el plan regulador comunal debe fijar las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos establecidos para subsanar o mitigar los riesgos.

En seguida, en cuanto a la zona ZIP, cumple con hacer presente que no se consignan en ella las respectivas normas urbanísticas.

En otro orden de ideas, se aprecia que algunas disposiciones de la Ordenanza Local presentan errores de copia o bien resultan ininteligibles o contradictorias. A modo ejemplar, en el artículo 1.1.1 se alude de manera errónea al acto que aprobó el plan regulador comunal vigente; en el Capítulo 3.1. se alude “a los tipos de usos residenciales”, lo que no guarda relación con el uso equipamiento a que se refiere; en el artículo 3.1.1 se expresa “las clases de equipamiento contienen a las que se encuentran en inferior categoría”; en el artículo 3.4.2 se establece el listado de parques en su calidad de bienes nacionales de uso público, no obstante, según se advierte de los respectivos planos, algunos de aquéllos se encuentran graficados en la zona ZAV, relativa al uso de suelo de área verde; en la zona ZCV, se establecen normas específicas de altura máxima y una altura máxima genérica, sin precisar los casos en que ésta se aplica, y se fijan dos coeficientes de ocupación de suelo distintos aplicables al primer piso; en la zona ZIA se contiene la expresión “¡Error! no se encuentra el origen de la referencia”, y en el artículo 6.2.6, no se advierte el sentido de la expresión “en concordancia con lo dispuesto por el instrumento de nivel superior”, habida consideración a que éste no existe.

En lo concerniente a la vialidad, cabe señalar que las vías troncales, acorde a lo dispuesto en los artículos 2.1.3. y 2.1.7. de la OGUC, deben establecerse, mediante disposiciones transitorias, con carácter de supletorias del instrumento de nivel superior, lo que no sucede en la especie. Igual observación corresponde efectuar tratándose del establecimiento de parques intercomunales. Asimismo, corresponde advertir, en relación con los cuadros de vialidad, que no se indican los metros del ensanche proyectado de las respectivas vías, ni existe coincidencia entre los tramos de las calles proyectadas y existentes, y su denominación, con los graficados en el plano. A ello debe añadirse que no es propio incluir vías del tipo pasaje y de categoría “vecinal”, ya que su definición no le compete al instrumento de planificación en estudio. Además, en lo que respecta a la descripción de la vía existente denominada Camino a Chacabuco, entre puente Ingeniero Ibáñez y Constantino Kalstrom, en su categoría de troncal de 90 metros, se aprecia del respectivo plano que su ancho contiene dos franjas reconocidas como área verde que no guardan relación con el destino vial.

Respecto de los planos, es dable anotar que se ha omitido completar la viñeta relativa al acuerdo del respectivo Consejo Regional; no se incluye la firma del Asesor Urbanista, ni del arquitecto jefe del estudio, como exige el artículo 2.1.10. de la OGUC; que, tratándose de aspectos relativos a la vialidad proyectada, no existe la debida concordancia entre lo graficado y los contenidos de la Ordenanza Local. En cuanto al límite urbano, no se indican los metros de altura correspondientes a las cotas que se grafican.

Por último, y sin desmedro de lo precedentemente señalado, se ha estimado del caso consignar que se observa una tardanza entre la aprobación del plan que se examina, efectuada mediante acuerdo N° 2.662, de 18 de diciembre de 2009, del Gobierno Regional de Aysén, y la emisión del acto administrativo en estudio –dictado con fecha 7 de diciembre de 2010–, situación que implica

una infracción tanto a lo prevenido en los artículos 3°, inciso segundo, y 8° de la ley N° 18.575, de Bases Generales de la Administración del Estado, como a lo previsto en el artículo 7° de la ley N° 19.880, de Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, de modo que, en lo sucesivo, los órganos administrativos que intervienen en el respectivo procedimiento deberán adoptar las medidas que sean necesarias a fin de evitar ese tipo de situaciones.

En mérito de lo expuesto, y haciendo presente que la Administración, al corregir el documento de que se trata, debe revisar la totalidad de sus disposiciones, a fin de armonizar su contenido con los criterios ya establecidos por esta Entidad de Control en la antes individualizada jurisprudencia, se representa la resolución N° 108, de 2010, del Gobierno Regional de Aysén.

En diverso orden de consideraciones, es menester tener presente que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, atendiendo precisamente a las diversas y reiteradas observaciones de que han sido objeto los planes reguladores sometidos al trámite de toma de razón, emitió los oficios N° 466, de 16 de septiembre de 2009, y N° 617, de 12 de octubre de 2010 –dirigidos a todas las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo–, en los que se instruye para que en la revisión de esos planes, esas reparticiones den estricto cumplimiento a los criterios fijados en esa jurisprudencia.

En razón de lo anterior, atendido que en los referidos oficios se hace un detallado resumen de los mencionados criterios y que, según consta en ellos, fueron dictados para evitar nuevas situaciones de similar gravedad, se transcribe el presente oficio a ese Ministerio, a los efectos que adopte las medidas que estime pertinentes.

Ramiro Mendoza Zúñiga  
Contralor General de la República



**N° 25.886 Fecha: 27-IV-2011 - Plan Regulador de Chile Chico**

Mediante su oficio N° 295, de 2011, la Contraloría Regional de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo ha enviado a esta Sede Central, para su control previo de legalidad, la resolución N° 109, de 2010, del Gobierno Regional de Aysén, que promulga el Plan Regulador Comunal de Chile Chico.

Al respecto, es del caso consignar que anteriormente el referido instrumento de planificación territorial fue devuelto sin tramitar por la mencionada Contraloría Regional, por los motivos que se exponen en su oficio N° 1.827, de 2005, sobre la base de lo expresado por esta Sede de Control en su oficio N° 27.764, del mismo año.

Asimismo, que dado el tiempo transcurrido entre ese oficio y el reingreso del documento de la suma para su examen previo de juridicidad, se han considerado, en esta oportunidad, los criterios establecidos por este Órgano Fiscalizador a partir de la normativa vigente sobre la materia.

En efecto, de acuerdo con lo dispuesto en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y en el decreto N° 47, de 1992, de la misma Secretaría de Estado, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), los planes reguladores comunales como el de la especie constituyen instrumentos de planificación territorial que se encuentran sometidos a un procedimiento reglado de elaboración y aprobación, y cuyo contenido, también, se encuentra expresamente delimitado, fundamentalmente, en los aludidos cuerpos normativos.

Cabe precisar, en ese orden de ideas, que con motivo del estudio de una serie de instrumentos de planificación territorial, esta Entidad de Control, a través de una numerosa jurisprudencia administrativa –contenida, entre otros, en los dictámenes N°s. 17.942, 28.001, 40.372, y 47.417, de 2008, 31.416, 32.020, 47.951, 47.952, 48.301, 54.958, 64.438, 68.122, todos de 2009, y 11.101, 33.853, 51.664, 54.034, 54.518, 56.188, de 2010–, ha efectuado diversas observaciones y precisiones respecto del alcance y sentido que debe darse a la preceptiva en vigor, atinente a los aspectos antes mencionados.

Pues bien, del análisis del plan regulador comunal de la especie se advierte que el mismo no se ajusta a los referidos criterios jurisprudenciales y, por tanto, al ordenamiento jurídico pertinente, razón por la cual sólo cabe, en el presente examen previo de legalidad, dar por reiteradas las observaciones y precisiones consignadas en dicha jurisprudencia, cuya existencia y contenido –atendido su carácter público– no ha podido sino ser conocida por parte de todos los órganos y funcionarios que participaron en su tramitación, para quienes su cumplimiento es obligatorio.

Así, en lo concerniente al procedimiento asociado a su elaboración y aprobación, procede consignar que no se adjunta la totalidad de los antecedentes que den cuenta de haberse llevado a cabo los trámites a que se refiere el artículo 2.1.11. de la OGUC. V. gr., no constan las comunicaciones por carta certificada a las organizaciones territoriales legalmente constituidas, ni los acuerdos del Concejo relativos a las respuestas, como tampoco su comunicación a los interesados.

Por otra parte, en relación a la resolución aprobatoria del plan, cabe observar que se encuentra remitida en dos versiones originales; no se transcribe en ella el texto de la Ordenanza Local que se promulga; no se individualizan los planos que se aprueban, y que el número y fecha del acuerdo del Consejo Regional, señalado en los vistos, no corresponde con lo indicado en el acta que se adjunta.



Luego, en lo relativo a la Memoria Explicativa, no se incluyen los Estudios de Capacidad Vial y de Equipamiento Comunal a que se refiere el artículo 2.1.10. de la OGUC, y se omite la firma del profesional que elaboró el Estudio de Riesgos y de Protección Ambiental contenido en ella, a lo que cabe agregar que el Estudio de Riesgos está referido al área rural de la comuna.

En cuanto a la Ordenanza Local, es del caso anotar que gran parte de sus disposiciones (vgr. sus artículos 1.2.1-1., 1.2.1-3., 1.2.1-4., párrafo 2.1., artículos 2.2.2-1., 3.2.1-1., 3.2.1-2., 3.2.1-3, 3.2.1-4., 4.2.1-1., 4.2.2-1., 5.2.1-3., 5.2.1-4., 5.2.1-5., 5.2.1-6., 6.2.1-1., 6.2.1-2. y 6.2.1-3.) regulan materias ajenas al ámbito de competencia de los planes reguladores comunales, o bien, infringen o se apartan de la preceptiva aplicable.

En ese orden de ideas, debe observarse, a vía ejemplar, que no resulta procedente regular materias propias de otros cuerpos normativos, o reproducir sus disposiciones; establecer competencias, atribuciones o responsabilidades a diversos organismos; disponer condiciones distintas a las normas urbanísticas; fijar normas urbanísticas en función de factores ajenos a la pertinente zonificación; disponer características de los cierros perimetrales diversas a la altura; aludir al parámetro "recinto" en materia de cálculo de estacionamientos; establecer que los decimales deben aproximarse al entero superior; exigir construcción obligatoria en línea oficial para todo tipo de agrupamiento; establecer disposiciones sobre diseño de accesos; incorporar una reseña descriptiva de las zonas; regular el equipamiento en función de sus escalas; fijar la altura máxima según si los predios enfrentan calles interiores o colindantes con costanera; disponer que los adosamientos y el antejardín deban asemejarse a las condiciones de edificación de las zonas colindantes; establecer requisitos para la vivienda del cuidador; definir una superficie de subdivisión predial mínima en función de usos de suelo; indicar condiciones para la habilitación de instalaciones provisorias de apoyo al esparcimiento; establecer exigencias sobre mantención de cubierta vegetal y regular el vertido de desechos sólidos y líquidos; prohibir la instalación de cercos o cierres perimetrales; establecer condiciones para sitios de almacenaje de carburantes o sólo para sectores concesionados; disponer clasificaciones de actividades asociadas a los usos de suelo que no se encuentren comprendidas en la LGUC o en la OGUC, o que difieren de las establecidas en dichos textos normativos –v. gr., incluir los centros de rehabilitación conductual en el uso de suelo equipamiento de seguridad, admitir como destinos las instalaciones turísticas menores y forestación con especies locales, o bien, distinguiendo entre vivienda unifamiliar y colectiva, y utilizar la expresión "sin atención de salud", en el uso de suelo residencial–, y establecer normas especiales sobre tratamiento arquitectónico.

En cuanto al límite urbano, debe señalarse que no corresponde establecer como límite deslindes de predios que se identifican en función de su rol o por el nombre del propietario, elementos esencialmente modificables y transitorios.

Luego, en lo que respecta a las áreas restringidas al desarrollo urbano, resulta imperativo diferenciar claramente entre "zonas no edificables" y "áreas de riesgo" –cuyo contenido debe ajustarse a lo dispuesto en el artículo 2.1.17. de la OGUC– y las "áreas de protección de recursos de valor natural", regidas por el artículo 2.1.18. de la OGUC, debiendo adjuntarse, además, en relación a estas últimas, los antecedentes que conforme a la normativa vigente sirven de base a su reconocimiento. Por otro lado, corresponde que tratándose de las áreas de riesgo, el plan regulador comunal fije las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos establecidos para subsanar o mitigar los riesgos.

En otro orden de ideas, se aprecia que algunas disposiciones de la Ordenanza Local presentan errores de copia o bien resultan ininteligibles o contradictorias. A modo ejemplar, respecto del cuadro de estacionamientos para uso residencial, se omite establecer la dotación mínima de estacionamientos para hoteles de menos de 100 camas; se advierte que el artículo 4.2.1-1 se repite dos veces, pero con contenido diferente, y el artículo 6.2.1-3 se refiere a una zona ZEX-2, que no existe, y se mencionan, en las zonas ZU-1, ZU-2, ZU-3, ZU-4, ZU-5, ZU-6, ZE-3, ZRA-1, ZRT y ZU R-1, como usos permitidos y a la vez prohibidos, destinos que no son diferenciables entre sí, como ocurre al permitir el almacenamiento y las multicanchas y prohibir el bodegaje de materiales y las canchas, respectivamente.

En lo concerniente a la vialidad, cabe precisar que las vías troncales, acorde a lo dispuesto en los artículos 2.1.3. y 2.1.7. de la OGUC, deben establecerse, mediante disposiciones transitorias, con carácter de supletorias del instrumento de nivel superior, lo que no sucede en la especie. Asimismo, corresponde advertir que los cuadros que detallan la vialidad contienen imprecisiones y discrepancias con los respectivos planos. V. gr., no se indica la unidad de medida del ancho de las vías; no corresponden los tramos de las calles proyectadas y existentes con las graficadas en los planos –por ejemplo, en Chile Chico, vías José Miguel Carrera, entre tramos Lautaro y Caupolicán, y Bernardo O’Higgins, entre Grosse y Luis Marchant–; las denominaciones de calles o de sus tramos no coinciden con las de los planos –en Puerto Guadal, la tabla describe la calle nueva Los Notros y el plano se refiere a prolongación de Los Notros–; se proyectan ensanches que se omiten en los planos, y se omite considerar calles y ensanches trazados en los planos. Por último, no es propio incluir vías tipo pasaje, ya que su definición no le compete al instrumento de planificación territorial en estudio.

Se advierte por otro lado, que lo dispuesto en el sentido de que la vialidad urbana está conformada por las “carpetas de rodado de las principales avenidas y calles de los centros poblados de: Chile Chico, Puerto Guadal, Puerto Bertrand, Mallín Grande” –artículo 5.2.1-1–, se aparta de lo prescrito en el artículo 2.3.1. de la OGUC.

En relación con los planos, es dable anotar que no están firmados por el Asesor Urbanista, sin que se señale antecedente alguno que permita justificar dicha situación. Además, excede el ámbito de competencia del instrumento que se examina, graficar y proyectar vías peatonales exclusivas con declaratoria de utilidad pública o fuera del límite urbano, como es el caso de la Av. Bernardo O’Higgins, en el tramo entre Grosse y San Gabriel, desde el eje al sur.

Por último, y sin desmedro de lo precedentemente señalado, se ha estimado del caso consignar que se observa una tardanza entre la aprobación del plan que se examina, efectuada mediante acuerdo N° 2.663, de 18 de diciembre de 2009, del Gobierno Regional de Aysén, y la emisión del acto administrativo en estudio –dictado con fecha 7 de diciembre de 2010–, situación que implica una infracción tanto a lo prevenido en los artículos 3°, inciso segundo, y 8° de la ley N° 18.575, de Bases Generales de la Administración del Estado, como a lo previsto en el artículo 7° de la ley N° 19.880, de Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, de modo que, en lo sucesivo, los órganos administrativos que intervienen en el respectivo procedimiento deberán adoptar las medidas que sean necesarias a fin de evitar ese tipo de situaciones.

En mérito de lo expuesto, y haciendo presente que la Administración, al corregir el documento de que se trata, debe revisar la totalidad de sus disposiciones, a fin de armonizar su contenido con

los criterios ya establecidos por esta Entidad de Control en la antes individualizada jurisprudencia, se representa la resolución N° 109, de 2010, del Gobierno Regional de Aysén.

En diverso orden de consideraciones, es menester tener presente que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, atendiendo precisamente a las diversas y reiteradas observaciones de que han sido objeto los planes reguladores sometidos al trámite de toma de razón, emitió los oficios N° 466, de 16 de septiembre de 2009, y N° 617, de 12 de octubre de 2010 –dirigidos a todas las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo–, en los que se instruye para que en la revisión de esos planes, esas reparticiones den estricto cumplimiento a los criterios fijados en esa jurisprudencia.

En razón de lo anterior, y atendido que en los referidos oficios se hace un detallado resumen de los mencionados criterios y que, según consta en ellos, fueron dictados para evitar nuevas situaciones de similar gravedad, se transcribe el presente oficio a ese Ministerio, a los efectos que adopte las medidas que estime pertinentes.

Ramiro Mendoza Zúñiga  
Contralor General de la República

**N° 38.339 Fecha:17-VI-2011 - Plan Regulador de Diego de Almagro**

Esta Contraloría General ha dado curso a la resolución N° 1, de 2011, del Gobierno Regional de Atacama, que promulga el Plan Regulador Comunal de Diego de Almagro, atendido que se han subsanado las observaciones formuladas en el oficio N° 2.170, de 2009, de la Contraloría Regional de Atacama —que anteriormente había devuelto sin tramitar el referido instrumento de planificación territorial conforme a la jurisprudencia vigente a esa data—, y teniendo especialmente presente lo expresado en minuta adjunta al oficio N° 1.490, de 2010, del respectivo Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, a través del cual se informa al Gobierno Regional de Atacama, la corrección de las aludidas observaciones.

Sin perjuicio de lo expresado, cumple con manifestar, en todo caso, que la Administración debe adoptar las medidas que fueren pertinentes a fin de que la interpretación y aplicación del aludido instrumento se ajuste a los criterios jurisprudenciales vigentes que ha establecido esta Entidad de Control en materia de planificación territorial.

Por último, y en lo que concierne a la imputación presupuestaria de los gastos derivados de la publicación que se consigna en el resuelvo 5 del acto en examen, se debe tener presente que para el año 2011 deberá dictarse el acto administrativo pertinente que identifique claramente dicho gasto dentro del presupuesto de ese Gobierno Regional.

Oswaldo Vargas Zincke  
Contralor General de la República  
Subrogante

**N° 42.651 Fecha: 07-VII-2011 - Plan Regulador de Curicó (Reingreso 2011)**

Mediante el oficio de la suma, la Contraloría Regional del Maule ha remitido, para su estudio, la resolución N° 93, de 2011, del Gobierno Regional del Maule, por la que se promulga el Plan Regulador Comunal de Curicó, correspondiente a las áreas urbanas de la ciudad de Curicó-Sarmiento y las localidades de La Obra, Los Niches Cordillerilla, instrumento de planificación territorial que, con anterioridad, fue representado por esa Sede Regional sobre la base de lo consignado por esta División de Infraestructura y Regulación en su oficio N° 33.853, de 2010.

Al respecto, cumple con manifestar que del examen de los antecedentes adjuntos se advierte que se han subsanado suficientemente las observaciones contenidas en el aludido oficio emanado de esta División, pero debe hacer presente, en relación con el artículo 3.2.2 "CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA USOS DE EQUIPAMIENTO" de la Ordenanza Local, que entiende que las normas urbanísticas previstas respecto de los equipamientos que indica resultan aplicables en todas las zonas en que se admiten tales equipamientos, y en lo que concierne al artículo 4.1.3 "USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECÍFICAS", que la densidad máxima que se fija en las respectivas zonas corresponde a densidad "bruta", según lo establecido en el artículo 2.1.22. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aprobada por el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Con todo, es dable puntualizar que la indicada resolución se encuentra remitida en siete versiones originales, de modo que, por una parte, deben adoptarse las medidas correspondientes y cotejar, esa Contraloría Regional, que los textos coincidan exactamente (aplica dictámenes N°s. 33.853 y 56.188, ambos de 2010), y por la otra, formularse el alcance en orden a que, en lo sucesivo, las resoluciones deben emitirse en un único ejemplar original.

En mérito de lo anterior, se remite, junto con sus antecedentes, la resolución de que se trata, a fin de que, con los alcances que anteceden, sea tomada razón por esa Sede Regional.

Osvaldo Vargas Zincke  
Abogado Jefe  
División de Infraestructura y Regulación

**N° 44.803 Fecha: 15-VII-2011 - Plan Regulador de Parral**

Mediante el oficio de la suma, esa Contraloría Regional ha enviado a esta Sede Central, para su estudio, la resolución N° 95, de 2011, del Gobierno Regional del Maule, que promulga el Plan Regulador Comunal de Parral.

Al respecto, cumple esta División con efectuar las siguientes observaciones, concernientes a dicho instrumento de planificación territorial:

1.- Se aprecia una discordancia entre la Memoria Explicativa –que, en su letra D, Descripción del Plan, punto 2.1. Áreas Urbanas– indica una altura máxima permitida de 3 pisos para las zonas H2A y H2B y la Ordenanza Local, que, en su artículo 18, establece dicha norma urbanística en 14 m para tales zonas. Ello, considerando que según previene el artículo 2.1.23. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), aprobada por el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en los casos en que un instrumento de planificación territorial haya fijado la altura de la edificación en pisos, sin explicitar su medida en metros, ésta se determinará multiplicando 3,50 m por el número de pisos.

2.- Algunas de las fichas de los Inmuebles de Conservación Histórica no presentan observaciones relativas a los mismos, tales como su Rol y el estado de conservación y relación con el entorno (aplica dictamen N° 11.101, de 2010).

3.- No se acredita que, previo a la realización del estudio de factibilidad sanitaria, se haya efectuado la consulta a la empresa sanitaria respectiva, acorde con lo dispuesto en la letra b) del artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), aprobada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, de la aludida Secretaría de Estado (aplica criterio contenido en los dictámenes N°s. 51.664, de 2010, 23.212 y 23.209, ambos de 2011).

4.- El artículo 13 prohíbe que se emplacen en el área urbana, de manera genérica –y no a través de la pertinente zonificación, como lo dispone el artículo 2.1.10. de la OGUC–, las actividades productivas que sean calificadas como peligrosas, insalubres o contaminantes (aplica dictámenes N°s. 47.417, de 2008, y 31.416 y 68.122, ambos de 2009).

5.- En la clasificación de las actividades permitidas de la tabla correspondiente a la zona ED1, que se contiene en el artículo 18, se advierte que existe divergencia entre algunas de las actividades señaladas para los equipamientos de clase Deporte, Esparcimiento y Seguridad, con lo dispuesto sobre la materia en el artículo 2.1.33. de la OGUC.

Además, tratándose del mismo artículo, cabe consignar que no procede que para las zonas H1A, H2A, H2B, HM1, HM2, AP2 y AP4, se fije la norma de superficie de subdivisión predial mínima distinguiendo por uso de suelo, atendido que según lo preceptúa el citado artículo 2.1.10., aquélla corresponde a una norma urbanística que debe fijarse en relación a la zona o subzona de que se trate (aplica dictamen N° 11.101, de 2010).

Por otro lado, debe precisarse que la densidad máxima que, en ese artículo, se fija para las respectivas zonas, corresponde a densidad “bruta”, según lo establecido en el artículo 2.1.22. de la OGUC.

6.- En el artículo 19, al incorporarse la expresión “ensanche a ambos costados”, en los cuadros de vialidad, se omite señalar los hitos –ejes, líneas de calzada, soleras, aceras, entre otros– a partir de los cuales deben contemplarse los respectivos ensanches (aplica dictamen N° 11.101, de 2010).

7.- Se omite definir en la Ordenanza Local la variación en el ancho de las vías Tricahue próximo al cruce con Camino a Catillo, y la Ruta 5 al intersectar con Camino a la Montaña, tramos que se encuentran graficados.

8.- El instrumento que se examina no reconoce la faja de protección de infraestructura correspondiente a la línea férrea que atraviesa el área urbana de la localidad de Parral, situación que contraviene lo prescrito en el artículo 2.1.29. de la OGUC.

9.- En el Acta N° 09 de la sesión del Concejo Municipal, a que se alude en el certificado del Secretario Municipal que se acompaña, no consta la circunstancia de haberse aprobado por ese órgano colegiado el plan que se examina, como se consigna en dicho certificado, lo que impide tener por acreditado el cumplimiento de lo dispuesto en los incisos cuarto y quinto del artículo 43, de la LGUC, y 2.1.11. de la OGUC.

10.- Se advierten discordancias entre la Ordenanza Local que se examina y los antecedentes que se consignan en la Resolución de Calificación Ambiental N° 191, de 2007, de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la VII Región del Maule, sin que conste un pronunciamiento de la autoridad competente respecto de tales variaciones.

11.- La resolución aprobatoria del plan se encuentra remitida en seis versiones originales, de modo que deben adoptarse las medidas correspondientes y cotejar, esa Contraloría Regional, que los textos coincidan exactamente (aplica dictámenes N°s. 56.188 y 33.853, ambos de 2010), sin perjuicio de que las resoluciones deben emitirse en un único documento original.

En mérito de lo expuesto, y haciendo presente que la Administración, al corregir el documento de que se trata, deberá tener en cuenta los criterios establecidos por la jurisprudencia de esta Entidad de Control sobre la materia, contenidos, entre otros, en los dictámenes N°s. 17.942, 28.001 y 40.372, de 2008, 32.020, 47.951, 47.952, 48.301, 54.958 y 64.438, de 2009, y 54.034 y 54.518, de 2010 –además de los citados en los párrafos que anteceden–, procede que esa Contraloría Regional represente la resolución N° 95, de 2011, del Gobierno Regional del Maule, sobre la base de lo consignado en el cuerpo de este oficio.

Osvaldo Vargas Zincke  
Abogado Jefe  
División de Infraestructura y Regulación







B.

DICTÁMENES  
PLANES REGULADORES  
INTERCOMUNALES O  
METROPOLITANOS



**Año 2009** página

16.026	Modificaciones Plan Regulador Metropolitano de Santiago .....	413
17.755	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago .....	417

**Año 2010**

14.589	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago .....	419
21.206	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago .....	422
21.511	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago .....	427
21.512	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago .....	429
21.513	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago .....	431
3.307	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago .....	433
34.426	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago .....	437
7.430	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago .....	441

**Año 2011**

4.916	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago .....	442
41.275	Planes Reguladores. Aplicación ley N° 20.417 .....	444
49.301	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago .....	447
55.556	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Concepción .....	448
56.032	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago .....	450
6.475	Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago .....	457



**Año 2009**

**N° 16.026 Fecha: 27-III-2009 - Modificaciones Plan Regulador Metropolitano de Santiago**

Mediante las resoluciones N°s. 77, 78 y 79, de 2008, del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, ha aprobado diversas modificaciones al Plan Regulador Metropolitano de Santiago –en adelante PRMS–, con la finalidad de permitir la implementación de tres Proyectos con Desarrollo Urbano Condicionado –PDUC–, denominados, respectivamente, Urbanya, Ciudad Lo Aguirre y ENEA.

Lo anterior, en base a lo dispuesto en el artículo 8.3.2.4. de la Ordenanza del citado PRMS, que permite emplazar proyectos de esa naturaleza en áreas de interés silvoagropecuario, previa modificación de ese instrumento de planificación territorial.

Por su parte, los señores Patricio Herman Pacheco –por sí y en representación de la agrupación Defendamos la Ciudad–, Luis Mariano Rendón, Manuel Zúñiga Sandoval, Kepa de Aretxabala Etchart, Pedro Arrivillaga de Aretxabala –que designan, estos dos últimos, como su representante a don José Florencio Guzmán Correa–, Rodrigo Ábalos Gana, en representación de Inmobiliaria Lo Prado Limitada, Hugo Radebach E. y Roberto Perut Bozzolo –por sí y en representación de Isa María Bozzolo Colombo y Elisabetta Silvia Perut Bozzolo–, han efectuado diversas presentaciones en las que formulan consideraciones acerca de la juridicidad de las resoluciones mencionadas.

Además, se han recibido, sobre la misma materia, las presentaciones de don Pablo Contrucci Lira, en representación del proyecto Urbanya –que ha designando como apoderado al señor Herman Chadwick Piñera–, y don Bernardo Ktipfer Matte, en representación de la empresa Agrícola e Inmobiliaria Pastos Verdes Limitada, quien designa como su representante a los señores Jorge Molina Valdivieso y Carlos Molina Zaldívar.

Sobre el particular, efectuado el pertinente análisis jurídico de los instrumentos en examen, y teniendo a la vista tanto las presentaciones de la referencia como lo informado sobre la materia por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana y por el Intendente de la Región Metropolitana de Santiago, corresponde formular las siguientes consideraciones:

I. Observaciones que inciden en los requisitos generales sobre modificación de planes reguladores intercomunales y en el contenido específico de las resoluciones que se examinan.

1. No se han adjuntado los planos exigidos por los artículos 2.1.8., N° 3, y 2.1.9., inciso tercero, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC, que se aprueban en cada una de las resoluciones en examen, lo que impide, entre otros aspectos, determinar si las mismas modifican o mantienen, dentro de las áreas en que se ejecutarán cada uno de los PDUC, los riesgos establecidos para dichas zonas por el PRMS, como sucede, por ejemplo, con el riesgo de afloramiento potencial de aguas subterráneas a que se refiere la letra a.2) del artículo 8.2.1.1. del PRMS.

2. En cuanto a la primera parte del nuevo artículo 4.9. que se agrega a la Ordenanza del PRMS –común a las tres resoluciones en estudio–, que subordina el otorgamiento de los correspondientes permisos de loteo, urbanización y/o edificación a las condiciones respectivas del informe técnico definitivo y las condiciones a que se refieren las letras B y C del artículo 8.3.2.4. del PRMS, cabe manifestar –considerando que las exigencias mencionadas se refieren a diversas certificaciones, emanadas de los organismos competentes– que debe indicarse expresamente en el aludido

precepto que el Director de Obras deberá exigir tal documentación al titular del proyecto con el objeto de acreditar su cumplimiento.

Acerca de la segunda parte del mismo artículo 4.9., que permite alterar las condiciones bajo las cuales se otorgan los permisos en cuestión, bastando para ello el respectivo informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, debe consignarse que no se advierte el sustento jurídico de dicha disposición, si se considera que las modificaciones de que se trata se aprueban en el contexto de lo preceptuado en el citado artículo 8.3.2.4., esto es, para la ejecución de los PDUC, bajo las condiciones y exigencias aprobadas por las distintas autoridades administrativas que intervienen en el procedimiento que regula esa disposición.

3. No corresponde incorporar en los cuadros de vialidad a que aluden las resoluciones en estudio, trazados que exceden la superficie de cada PDUC, extendiéndose sobre el área rural. Ello, considerando que los mismos no constituyen un sistema vial consolidado.

4. En lo meramente formal, cabe observar que los actos administrativos en estudio no contienen mención alguna al artículo 8.3.2.4. de la Ordenanza del PRMS; que los documentos que se adjuntan, salvo los planos georreferenciados de los proyectos, vienen en fotocopia –algunas de ellas, ilegibles–; que la resolución N° 77, de 2008, consigna, a continuación de su artículo 1°, un artículo 4° y, respecto del cuadro que se contiene en el nuevo N° 6 del artículo 4.3. del PRMS, que se ha omitido hacer referencia a los planos asociados a cada PDUC.

Asimismo, que se repiten las modificaciones dispuestas por los N°s. 4 y 5 del artículo N° 1, de las resoluciones mencionadas, lo que acontece también con los N°s. 8 y 7, del mismo artículo, de las citadas resoluciones N°s. 77 y 79, respectivamente, en términos que afectan su correcta inteligencia.

Finalmente, la memoria explicativa relativa al proyecto Urbanya se encuentra incompleta.

## II. Observaciones relativas a los requisitos exigidos a los PDUC en el artículo 8.3.2.4. del PRMS.

1. Deben precisarse las normas urbanísticas conforme a las cuales se ejecutarán las construcciones que contemplan los PDUC, tales como coeficientes de constructibilidad, distanciamientos, antejardines y alturas máximas de edificación, entre otras.

2. Acerca del informe técnico definitivo N° 4.495, de 2007, expedido por la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo en relación al proyecto Urbanya –erróneamente citado en los vistos de la respectiva resolución–, esta Entidad de Control ha constatado que algunos de los documentos técnicos que respaldan dicho informe –los oficios del Servicio Nacional de Geología y Minería N°s. 1.056 y 1.271, ambos de 2006; el informe de la Dirección de Obras Hidráulicas de la Región Metropolitana N° 201, de 2007; el informe de la Dirección General de Aeronáutica Civil contenido en el oficio N° 04/A/2/4633/7659, de 2005, y el oficio Ord. N° 260, de 2006, del Secretario Regional Ministerial Metropolitana de Agricultura–, mencionados en el mismo, sólo se refieren al proyecto ENEA.

3. Los planos georreferenciados con cumplimiento de zonificación, equipamiento y etapas, requeridos en la letra B, N° 1, del artículo 8.3.2.4. del PRMS, no identifican todos los riesgos presentes en el área correspondiente a cada uno de ellos.

Además, de acuerdo a los mismos documentos, el proyecto Urbanya presenta una superficie que excede el área de interés silvoagropecuario graficada por el PRMS para la zona respectiva,

abarcando áreas de riesgo geofísico asociados a inundación recurrente y parques metropolitanos e intercomunales. Lo propio ocurre con los proyectos Enea y Ciudad Lo Aguirre, que se extienden sobre zonas de parque metropolitano.

No se advierte, por otra parte, que se haya dado cumplimiento a la exigencia contemplada en el mismo artículo 8.3.2.4., concerniente al señalamiento, en los planos de cada proyecto, del deslinde de la propiedad.

En diverso orden de ideas, es del caso anotar que el plano del proyecto Ciudad Lo Aguirre señala un área denominada "BIEN COMÚN" situada fuera del límite del proyecto, sin que se advierta su relación con éste; que el del proyecto ENEA grafica, también fuera de sus límites, una serie de áreas denominadas "Fases" con numeración correlativa, sin que se explique su relación con el proyecto en estudio, y que, tratándose también del último plano aludido, no se precisa la naturaleza de un espacio en blanco al interior del proyecto.

4. De los planos adjuntos no aparece que el proyecto Ciudad Lo Aguirre corresponda a una superficie conformada por un solo paño, o paños contiguos, de acuerdo a las exigencias contenidas en el artículo 8.3.2.4. del PRMS.

5. No se adjunta el Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano exigido en el N° 4.2. de la letra B del último artículo citado, y se observa que el denominado "Estudio Estratégico de Impacto sobre el Sistema de Transporte e Infraestructura", que se acompaña, no se encuentra concluido, ni se considera en el mismo un plan de inversiones que identifique las obras de desarrollo que mitiguen los impactos así como las expropiaciones necesarias para su construcción, de conformidad al N° 4.1. de la referida letra B.

6. En cuanto al certificado de factibilidad de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, exigido en la letra B, N° 6, del artículo 8.3.2.4. del PRMS, cabe señalar que, en el caso del proyecto Ciudad Lo Aguirre, no se han adjuntado los antecedentes que demuestren la calidad de empresa concesionaria o de prestador de servicios sanitarios de la sociedad que firma la respectiva carta compromiso, o la concurrencia de los requisitos necesarios para cumplir con la constitución de un servicio particular, en los términos exigidos por esa disposición.

7. Atendido que se ha advertido la existencia de un conjunto habitacional denominado "Campo Alegre" en el área correspondiente al proyecto Urbanya y que, en el mismo sentido, el oficio N° 007, de 2006, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, dirigido al SEREMI Metropolitano de Transportes y Telecomunicaciones, hace presente que la parte de vivienda social que integra el aludido proyecto se encuentra construida y corresponde a la población Las Lilas, debe aclararse la incorporación en el mismo proyecto de un terreno con viviendas existentes.

En mérito de lo expuesto se devuelven sin tramitar, junto con sus antecedentes, las resoluciones señaladas.

### III. Otras consideraciones.

Sin desmedro de lo anterior, esta Contraloría General ha estimado del caso consignar las siguientes consideraciones acerca de los aspectos que a continuación se mencionan, atinentes a la materia de que se trata:

1. Acerca de la consulta a las comunas vecinas a que se refiere el artículo 2.1.9., N° 1, de la OGUC, cabe señalar que de los antecedentes adjuntos aparece que la misma se llevó a cabo con posterioridad a la dictación de las resoluciones que se devuelven, situación que, en lo sucesivo, deberá evitarse, adoptándose las medidas destinadas a que dicho trámite sea efectuado en la oportunidad que corresponde.
2. En relación a los informes favorables emitidos en conformidad a lo preceptuado en la letra b) de la letra A, del citado artículo 8.3.2.4., esta Contraloría General entiende que los que se adjuntan, emanados de la Municipalidad de Pudahuel, revisten tal carácter, sin perjuicio de las obligaciones que, en relación con lo manifestado en tales informes, los titulares de los PDUC asumen con ese municipio respecto de los proyectos de que se trata. Lo mismo entiende respecto de los certificados de disposición de basuras extendidos por la Municipalidad de Pudahuel, en conformidad a la letra B, N° 7, del aludido artículo 8.3.2.4.
3. En lo que concierne a los trazados de las torres de alta tensión y gasoductos que se reflejan en los planos de que se trata, cumple con precisar que entiende que la ejecución de las obras respectivas deberá contar con los estudios y autorizaciones pertinentes, y ajustarse al instrumento de planificación territorial.
4. Finalmente, se considera oportuno señalar que de acuerdo a lo establecido en el inciso segundo del artículo 2.1.4. de la OGUC, los servicios responsables de la tramitación de los instrumentos de planificación territorial deben otorgar acceso expedito a los antecedentes que, al respecto, soliciten los particulares interesados en su revisión.

Ramiro Mendoza Zúñiga  
Contralor General de la República



## **N° 17.755 Fecha: 7-IV-2009 - Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago**

Esta Contraloría General ha debido abstenerse de tomar razón de la resolución N° 86, de 2008, del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, a través de la cual se modifica el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, en adelante PRMS, por cuanto no se ajusta a derecho.

En efecto, respecto de la vialidad, corresponde observar que se dispone, en el artículo 1° de la resolución que se examina, el desplazamiento en sentido poniente del trazado de la vía colectora C14P Pudahuel Poniente, emplazada en el área rural, lo que considerando lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, modificado por la ley N° 19.939, se encuentra fuera del ámbito de competencia de este instrumento de planificación territorial.

En seguida, acerca de las modificaciones que a través del artículo 2° del instrumento en examen se disponen en relación a la ordenanza del aludido PRMS, deben formularse las siguientes observaciones:

1.- En su punto II, se incorpora en la letra a.1.1. del artículo 8.2.1.1. y en la letra b) del artículo 8.2.1.4., ambos del PRMS, un nuevo inciso que contempla un procedimiento para desafectar, disminuir o precisar la extensión de las áreas de riesgo que allí se mencionan, lo que resulta improcedente, atendido lo dispuesto en el artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC.

Además, no resulta propio que dicho inciso se refiera a las áreas de "propiedad del aeropuerto", toda vez que este último no constituye una persona jurídica.

2.- En su punto III, letra B, que incorpora un nuevo inciso al final del área I.S.A.M.-1., agrega una exigencia aplicable a las instalaciones de agroindustrias, relativa a contar con informe favorable de la Dirección General de Aeronáutica Civil, materia ajena al ámbito de competencia de los instrumentos de planificación territorial.

Respecto a lo prescrito en el párrafo referido a la infraestructura de transporte, contenido en la misma letra B, corresponde manifestar que no se advierte fundamento legal para subordinar los usos de suelo permitidos al requerimiento de la autoridad aeronáutica.

Acerca del párrafo, contenido en la letra B, aludida, y en la letra C.2. del mismo punto III, concerniente a la extracción de "minerales no metálicos aplicables a la construcción", debe manifestarse que procede precisar el alcance de dicha expresión, ya que según el artículo 13 del Código de Minería –cuerpo legal al que se viene supeditando la actividad extractiva en comento–, no se consideran sustancias minerales y, por tanto, no se rigen por dicho Código, las arcillas superficiales y las arenas, rocas y demás materiales aplicables directamente a la construcción.

En la misma letra B, la prohibición de desarrollar conjuntos de viviendas sociales para campesinos en el sector I.S.A.M.-1., vulnera lo dispuesto en el inciso primero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante, LGUC, precepto según el cual fuera de los límites urbanos pueden construirse conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, y en los términos que indica.

Asimismo, por la razón antes expresada debe objetarse la excepción que sobre el particular se contiene en la referida letra C.2. para los proyectos que allí se señalan.

Por otra parte, respecto de lo preceptuado en el inciso final del literal B de que se trata y el último inciso de la mencionada letra C.2. –que disponen, con las salvedades que se consignan, la no aplicación del artículo 8.3.2.4. de la Ordenanza del PRMS–, procede anotar que sus términos no permiten la cabal inteligencia de las mencionadas salvedades, ni de sus fundamentos.

Sobre lo prescrito en la letra C.2., del citado punto III, que modifica el área de interés silvoagropecuario mixto I.S.A.M.5., incorporando el Sector Zona Transición Aeropuerto Arturo Merino Benítez, corresponde, considerando el carácter general de la planificación territorial, que el área pertinente sea individualizada sin hacer referencia al Proyecto con Desarrollo Urbano Condicionado Urbanya, siendo menester consignar, por lo demás, que la modificación al PRMS atinente al mencionado proyecto aún no ha sido totalmente tramitada.

3.- Respecto a lo dispuesto en el artículo 1º y en los puntos IV y VII, relativos a la nueva Área de Resguardo de Infraestructura Metropolitana denominada “Área de Influencia Acústica Aeropuerto Arturo Merino Benítez”, no se advierte que el establecimiento de la misma tenga por finalidad proteger el funcionamiento de ese aeropuerto, acorde con lo dispuesto en el Capítulo 8.4 del PRMS.

En otro orden de consideraciones, en lo que atañe a los planos que se adjunten, éstos deberán ser firmados por el Intendente Metropolitano, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.9. de la OGUC, lo que no acontece en la especie.

Finalmente, en relación a las presentaciones de la referencia, por las que don Roberto Perut Bozzolo sostiene que la resolución señalada estaría modificando el límite de extensión urbana actualmente vigente en la zona en que se ubican los predios que señala, se ha estimado del caso consignar que los antecedentes adjuntos a ese instrumento no dan cuenta de una modificación al referido límite de extensión urbana, por lo que esta Entidad de Control entiende que se mantienen sobre el particular los límites vigentes a la fecha.

Ramiro Mendoza Zúñiga  
Contralor General de la República

## Año 2010

### N° 14.589 Fecha: 18-III-2010 - Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago

Esta Contraloría General ha debido abstenerse de tomar razón de la resolución N° 178, de 2009, del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, a través de la cual se modifica el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), por cuanto no se ajusta a derecho.

Al respecto, cabe tener presente que a través del dictamen N° 17.755, de 2009, esta Entidad de Fiscalización devolvió sin tramitar, la resolución N° 86, de 2008, de ese Gobierno Regional –que aprobaba la modificación de que se trata–, en base a las consideraciones expuestas en ese pronunciamiento.

Ahora bien, teniendo a la vista las mencionadas consideraciones, corresponde efectuar las siguientes observaciones en relación con el documento que en esta ocasión se somete a control previo de juridicidad:

1. En primer término, respecto de lo consignado en la letra B del punto II, del artículo 2°, que incorpora al final del área I.S.A.M.-1 un nuevo inciso que regula el “Sector Aeropuerto Arturo Merino Benítez AAMB”, se advierte que no resulta procedente disponer que las labores mineras –según corresponda– deberán dar cumplimiento a lo establecido en el decreto N° 295, de 17 de mayo, de 2001, del Ministerio de Defensa Nacional –que declara necesarios para la defensa nacional los terrenos adyacentes a los recintos aéreos que indica–, toda vez que ello implica regular una materia ajena a los instrumentos de planificación territorial. Lo propio cabe observar respecto de lo prescrito en el párrafo final del inciso que se agrega, en orden a que “Según corresponda, se deberá dar cumplimiento a la ley N° 16.752 del Ministerio de Defensa Nacional que Fija la Organización y Funciones y Establece Disposiciones Generales de la Dirección General de Aeronáutica Civil, D.O. de 17.02.1968, de conformidad a lo señalado en el artículo 8.4.1.3. de la presente Ordenanza”, y de lo dispuesto, en los mismos términos, en la letra C.2. del mencionado punto II del artículo 2°.

En diverso orden de ideas, en lo concerniente a la necesidad de contar con un Plan de Recuperación de Suelos, prevista en las disposiciones precitadas, se omite consignar que su exigibilidad se supedita a lo que resuelvan los organismos competentes en la materia.

Adicionalmente, en las normas que regulan el aludido “Sector Aeropuerto Arturo Merino Benítez AAMB”, al disponerse que en este sector no se permitirá el destino de vivienda, salvo –en lo que interesa– cuando se dé cumplimiento al artículo 2.1.25. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), corresponde hacer referencia al inciso final de dicho precepto, que es el que prescribe que en los predios ubicados en zonas en que no esté permitido el uso de suelo residencial, se podrán localizar las viviendas necesarias para complementar la actividad permitida, y que en estos casos, la superficie construida total de las viviendas no podrá superar el 5% de la superficie total del predio.

2. En seguida, en relación con lo dispuesto en los puntos III y V del mismo artículo 2°, que modifican el artículo 8.2.2. y agregan el artículo 8.2.2.5., respectivamente, a objeto de definir como una zona de riesgo el “Área de Influencia Acústica Aeropuerto Arturo Merino Benítez”, estableciendo los usos de suelo admitidos en función de la compatibilidad de los mismos con el nivel de ruido, según la tabla que se contiene en el último artículo citado, debe observarse que de lo preceptuado en el

artículo 2.1.17. de la OGUC se advierte que el establecimiento de áreas de riesgo debe obedecer a “razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes”, de modo que los riesgos generados por la actividad o intervención humana, a que se refiere el N° 4 del inciso séptimo de dicho artículo, deben revestir una naturaleza semejante a la de un desastre natural, supuesto que no acontece en la situación que se regula.

Sin desmedro de lo anterior debe observarse que excede la competencia de los instrumentos de planificación territorial disponer los contenidos mínimos que deberán tener los estudios a que se refiere el artículo 2.1.17. de la OGUC, como ocurre en la especie, tratándose del Estudio de Aislamiento Acústico (aplica dictamen N° 47.952, de 2009), a lo que es dable añadir que no se acompaña el estudio de riesgos, debidamente suscrito por el profesional competente, necesario para definir esta zona de riesgo, acorde el último artículo aludido.

Lo objetado a propósito de la competencia del instrumento de planificación territorial en examen, se reitera respecto de las normas para interpretar la aludida tabla de compatibilidad de usos de suelo según el nivel de ruido, que se contienen en la letra c) del artículo 8.2.2.5.; de lo consignado en la letra d) del mismo precepto –en orden a que la elaboración del Estudio de Aislamiento Acústico “será de responsabilidad del ejecutor del proyecto de urbanización o edificación, debiendo someterse a consideración de la Comisión Coordinadora de Aeródromos y Desarrollo Urbano (CADU creada por D.S. N° 225/1970 Ministerio de Defensa –D.O. 26.05.1970– ampliado por D.S. N° 392/1970), y contar con el pronunciamiento técnico del (o de los) organismo(s) con competencia en el aspecto acústico, según corresponda, en particular de las condiciones de aislamiento acústico de las edificaciones” que detalla el párrafo siguiente de la misma letra, y en su letra e), que dispone que “Las medidas de protección acústica que proponga el estudio, condicionarán el otorgamiento del correspondiente permiso municipal”.

Por último, y no obstante lo expresado en los párrafos que anteceden, debe observarse, adicionalmente, que no se advierte sustento normativo para establecer usos de suelo en función de los niveles de ruido que puedan existir en una zona.

3. En diverso orden de consideraciones, corresponde observar que en el plano RM-PRM-05/1A/86, que se adjunta, se grafican vías –v. gr. C9P y C14P– que se emplazan en el área rural, lo que acorde con lo consignado en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y en el artículo 2.1.7. N° 3, de la OGUC, excede la competencia del plan regulador intercomunal (aplica dictamen N° 3.307, de 2010).

4. La referencia que se efectúa en el señalado plano al “LÍMITE ÁREA DE INFLUENCIA ACÚSTICA AAMB” se asocia al “Art. 8.4.1.5.”, en lugar del citado artículo 8.2.2.5., que establece dicha zona.

5. Sólo se ha remitido copia del plano que se aprueba, de modo que no consta que haya sido firmado por el Intendente, el Secretario Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y el Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano de la misma Secretaría Regional Ministerial, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.9. de la OGUC y, tampoco que se haya completado la viñeta del mismo, en lo relativo al acuerdo del respectivo Consejo Regional.

En mérito de lo expuesto, se devuelve sin tramitar la resolución N° 178, de 2009, de ese Gobierno Regional, señalando que las observaciones efectuadas deben entenderse sin perjuicio de

los ajustes que, con motivo de ellas, corresponda efectuar a las disposiciones del acto administrativo examinado, a fin de armonizar debidamente su contenido.

Ramiro Mendoza Zúñiga  
Contralor General de la República

**N° 21.206 Fecha: 23-IV-2010 - Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago**

Esta Contraloría General ha debido abstenerse de tomar razón de la resolución N° 177, de 2009, del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, a través de la cual se modifica el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, en adelante PRMS, por cuanto no se ajusta a derecho.

En efecto, realizado el pertinente análisis jurídico del instrumento en examen, corresponde formular las siguientes observaciones en relación con dicho acto administrativo:

1. Artículo 1°: Al disponer que se modifica el aludido instrumento de planificación territorial “en el sentido de mejorar la redacción del artículo 5.2.3.5. en el Capítulo 5.2. Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación”, efectúa una declaración sin contenido normativo.

2. Artículo 2°: Agrega en el inciso final del artículo 5.2.3.5. Áreas Verdes Asociadas a Pozos Extractivos, del PRMS, la expresión “cuando se materialicen”, lo que implica que la determinación de la oportunidad en que dichas áreas se incorporan al Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación, quedará condicionada a una situación de hecho, lo que resulta improcedente y, por lo demás, importa alterar la naturaleza de esas áreas sin la pertinente modificación del instrumento.

3. Artículo 3°:

- a) 3.2. El artículo 3.3.3., que se reemplaza, al establecer exigencias para la modificación de cauces regula una materia ajena al ámbito de la planificación territorial.
- b) 3.3. En relación al nuevo inciso que se agrega al artículo 5.2.3.5., según el cual aquellos pozos existentes en áreas urbanas, que indica, no consignados en el cuadro del artículo 8.2.1.2., que hubieren cesado su explotación y que cuenten con un Plan de Recuperación y/o Rehabilitación del Suelo para la totalidad del área consignada como de Derrumbes y Asentamiento de Suelo, aprobado por los organismos competentes, hasta la fecha que consigna, podrán optar al uso de suelo y demás características que señala, en forma especial, para esos casos, el artículo 8.2.1.2., a través de una modificación del Plan Regulador Comunal, cabe observar que no se advierte sustento normativo que habilite a los Planes Reguladores Metropolitanos para condicionar los usos de suelo a la aprobación de los Planes de Recuperación y Rehabilitación que indica, así como tampoco para fijar el procedimiento que debe utilizarse para optar a esos usos.
- c) 3.4. Al reemplazar el primer y segundo incisos del artículo 6.2.3.1., por los que indica, establece una serie de disposiciones concernientes a la actividad de extracción de áridos –tales como la necesidad de contar con los informes del Ministerio de Obras Públicas y la autorización del Municipio y de los Servicios competentes conforme la legislación vigente–, que se apartan del ámbito de competencia de los instrumentos de planificación territorial.
- d) 3.5. Al reemplazar el artículo 6.2.3.3., estableciendo que las áreas y pozos de extracción de áridos en explotación o abandonados, ubicados fuera de los cauces señalados en el artículo 6.2.3.1., a los que se refiere el artículo 8.2.1.2., para los efectos de acogerse a los usos de suelo y exigencias que se señalan en el artículo 8.2.1.2., deben cumplir con las condiciones que a continuación enumera –referidas a la necesidad de aprobación de un Plan de Recuperación y Rehabilitación del Suelo, con las características que allí se mencionan–, se aparta de lo prescrito en el artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aprobada por decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en adelante OGUC, relativo

a las áreas de riesgo, ya que excede la competencia de los instrumentos de planificación territorial disponer los contenidos mínimos que deberán tener los estudios a que se refiere el citado precepto (aplica dictamen N° 47.952, de 2009).

Sin perjuicio de lo indicado, no aparece con claridad el sentido y alcance del requisito previsto en el citado artículo 6.2.3.3. que dispone que los beneficios urbanísticos asociados a la aprobación del Plan de Recuperación y Rehabilitación sólo serán aplicables una vez que se concreten las etapas correspondientes y exclusivamente para el área recuperada o rehabilitada, si se considera que el mismo Plan debe contemplar la materialización simultánea de proyectos correspondientes a los usos de suelo del referido artículo 8.2.1.2.

- e) 3.6. Respecto del artículo 6.2.3.4., que en este numeral se reemplaza, y según el cual, para los efectos de obtener la aprobación del Plan de Recuperación y Rehabilitación del Suelo a que aluden los artículos 5.2.3.5., 6.2.3.3. y 7.2.3.4., deberán acompañarse, a lo menos, los antecedentes que se indican a continuación, informados por los organismos competentes, según corresponda —v. gr., documento que contenga la descripción detallada de la propuesta y método de recuperación, permisos sectoriales comprometidos, medidas de mitigación ambientales, cronograma de plazos, documentación técnica y legal que establezca la fecha de cierre de las faenas extractivas del predio y análisis de la red vial, de los medios de transporte y de las obras de mejoramiento—, cabe señalar que su contenido excede la competencia de los instrumentos de planificación territorial. Lo propio debe observarse acerca de lo preceptuado en el inciso final de este artículo, relativo a los organismos que deben intervenir en la aprobación del aludido Plan de Recuperación y Rehabilitación.

Además, en la letra b) del inciso primero, no se advierte el sentido de la expresión “Sesma”, a que se alude.

- f) 3.7. El nuevo inciso segundo del artículo 7.2.3.4., que se reemplaza, referido a la Disposición Final de Residuos Sólidos de la Construcción o Demoliciones —que regula el funcionamiento de recintos destinados a dicha finalidad en el Área Urbana Metropolitana, previa autorización de un Plan de Recuperación y Rehabilitación del Suelo que permita la habilitación progresiva de los usos de suelo permitidos para las Áreas de Derrumbe y Asentamiento del Suelo, y que dispone que los usos de suelo permitidos serán aplicables previa aprobación de Planes de Recuperación y Rehabilitación del Suelo, formulados de acuerdo a las condiciones y normativa vigente—, se refiere a una materia ajena a los instrumentos de planificación territorial.
- g) 3.8. Respecto de lo dispuesto en el inciso primero del nuevo artículo 8.2.1.2., que define áreas de riesgo “de Derrumbe y Asentamiento del Suelo”, estableciendo que los usos de suelo permitidos serán aplicables previa aprobación de planes de Recuperación y Rehabilitación de Suelos, formulados de acuerdo a las normas vigentes, debe estarse a la observación formulada respecto del artículo 3°, N° 3.5. de la resolución que se examina.

Por otra parte, en relación a los usos de suelo permitidos, que se establecen en la tabla que contiene este precepto, cabe señalar que su regulación debe ser concordante con lo dispuesto en el artículo 2.1.7. de la OGUC, que fija la competencia del Plan Regulador Intercomunal, lo que no ocurre en la especie, por cuanto se establecen usos de suelo que son ajenos a dicho instrumento de planificación territorial.

En igual sentido, debe observarse la condición (0), asociada a los usos para los pozos emplazados en la macro Área Urbana Metropolitana, según la cual corresponden a usos de suelo aplicables a áreas emplazadas al interior del Área Urbana Metropolitana, cuya normativa urbanística será definida en los planes reguladores comunales y en su defecto por las normas señaladas en el artículo 3.1. transitorio, debiendo precisarse que, por lo demás, las normas supletorias del nivel faltante, a que alude el artículo 2.1.3. de la OGUC, sólo resultan aplicables tratándose de territorios no planificados. Adicionalmente, acerca de la citada condición (0) debe señalarse que resulta ajeno a la competencia de los instrumentos de planificación territorial consignar que los proyectos deban dar estricto cumplimiento en la materialización de las especificaciones técnicas, aprobadas por los organismos competentes en el Plan de Recuperación y Rehabilitación del Suelo.

En seguida, debe observarse que la clase Equipamiento Áreas Verdes, que se contiene en dicha tabla, carece de sustento normativo, al igual que la clase Recreacional/Deportivo. Lo propio cabe advertir respecto de la tabla contenida en el artículo 3.2. transitorio, que se agrega al PRMS.

Respecto de la condición (1) que sigue a la mencionada tabla, según la cual la aprobación de los proyectos de Equipamiento deberá contar en forma previa con el informe técnico favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura y demás organismos competentes, se reitera que ello constituye una materia ajena al ámbito de los instrumentos de planificación territorial. Lo propio debe señalarse respecto de la condición (4).

En lo que concierne, por otra parte, a la remisión al artículo 7.2.3.4., que se efectúa en la condición (2) se reproduce lo observado en la letra f) precedente.

Acerca de la condición (5), según la cual, sólo se podrá optar a los usos señalados en ese grupo, cuando la recuperación de los pozos se haga en un 100% del predio, en una sola etapa, debe consignarse que ella no se ajusta a derecho, toda vez que el plan regulador de la especie debe limitarse a establecer las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 2.1.17. de la OGUC.

La condición (6), que establece que la modificación al Plan Regulador Comunal deberá contar con estudios de Capacidad Vial, de Equipamiento Comunal, de Riesgos, de Protección Ambiental, de factibilidad sanitaria y demás antecedentes señalados en la OGUC, regula una materia ajena a los instrumentos de planificación territorial.

Por último, y sin perjuicio de lo expresado, corresponde objetar el artículo 8.2.1.2., de que se trata, por cuanto define áreas de riesgos sin el respectivo estudio fundado, requerido por el mencionado artículo 2.1.17. de la OGUC.

- h) 3.9. Artículo 3.1. transitorio: Debe precisarse, acorde con lo dispuesto en el artículo 2.1.3. de la OGUC, que la regulación que se contiene en este precepto se aplica a territorios no planificados en lugar de "en tanto los planes reguladores establezcan normas urbanísticas definitivas". Lo propio debe señalarse respecto de lo indicado en el artículo 3.2. transitorio.

Sin desmedro de lo expresado, se advierte que no resulta procedente establecer, en la tabla que se contiene en este precepto, el uso de suelo "otros usos aprobados por el PRC", toda vez que los que se mencionan se establecen en forma transitoria.



En diverso orden de ideas, no se advierte fundamento para que en la tabla de que se trata, se establezcan normas urbanísticas diferentes según el tiempo transcurrido desde la data de publicación de la resolución en examen. Además, no se fijan normas a aplicar una vez que transcurran 36 meses desde dicha publicación.

Por otra parte, no corresponde aludir a porcentaje “máximo” de constructibilidad” ya que el vocablo que define el artículo 1.1.2. de la OGUC es “coeficiente de constructibilidad”, ni a coeficiente “máximo” de ocupación de suelo, ya que el término respectivo, no contempla esa expresión (aplica dictamen N° 11.101, de 2010). Lo propio cabe observar respecto de la tabla que se contiene en el artículo 3.2. transitorio. Además, la calificación “inofensiva” se aplica a los establecimientos industriales o de bodegaje, al tenor de lo prescrito en el artículo 4.14.2. de la OGUC, y no a los equipamientos o a la infraestructura, salvo que contemple procesos de transformación, al tenor de lo señalado en el artículo 2.1.29. de la OGUC.

- i) Artículo 3.2. transitorio: No resulta procedente disponer, en este precepto, que los ex pozos que indica, formarán parte del Sistema de Áreas Verdes y Recreación en tanto los Instrumentos de Planificación correspondientes no establezcan las normas definitivas de las Áreas de Derrumbe y Asentamiento del Suelo, toda vez que el PRMS está definiendo, en forma supletoria, las normas del nivel comunal faltante.
- j) Finalmente, y sin perjuicio de las observaciones que preceden, es menester armonizar el contenido de la resolución de que se trata con el de la N° 12, de 2010, de ese servicio, que modificó el PRMS, en lo que concierne a los planos a que alude el punto 3.1. que modifica el artículo 1.1.

En relación al citado punto 3.1. es preciso agregar, respecto de lo consignado en su letra b), que debe eliminarse la expresión “EL ARTÍCULO 1.1.”.

En diverso orden de consideraciones, cabe señalar que sólo se ha remitido copia del plano RM-PRM-00-1A/41A, que se aprueba, de modo que no consta que haya sido firmado por el Intendente, el Secretario Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y el Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano de la misma Secretaría Regional Ministerial, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.9. de la OGUC. Tampoco que se haya completado la viñeta del mismo, en lo relativo al acuerdo del respectivo Consejo Regional (aplica dictamen N° 14.589, de 2010).

Además, se omite indicar la escala del mencionado plano y no se advierte que se haya cumplido con lo dispuesto en artículo 2.1.4. de la OGUC, según el cual los planos que conformen un instrumento de planificación territorial deberán confeccionarse sobre base aerofotogramétrica o satelital, debidamente georreferenciada (aplica dictamen N° 3.307, de 2010). Asimismo, se omite graficar en el referido plano RM-PRM-00-1A/41A las zonas que delimitan algunos de los pozos que se mencionan en el cuadro del artículo 8.2.1.2. –Santa Laura, Chena/Ejército de Chile, Lepanto, Catemito, Pumacita, Antuco, Sectores Ovejería, Rinconada Lo Vial, Aeropuerto, Las Lilas, San Pablo y Génova– lo que impide determinar la extensión de la respectiva área de riesgo.

A su turno, se advierte que el límite de extensión urbana que se grafica en el citado documento –cuya modificación no es objeto del instrumento en análisis– difiere del límite de extensión urbana vigente, por lo que debe consignarse que su graficación es meramente ilustrativa.

Por otra parte, no consta que se haya dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.1.9. N° 1, de la OGUC, referido a la consulta a las Municipalidades cuyo territorio está comprendido o es vecino al del Plan.

Cabe agregar que se observan diferencias entre la resolución exenta N° 144, de 2005, de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región Metropolitana, que califica ambientalmente favorable, y el texto que se aprueba –v. gr. en los plazos que fija el nuevo inciso del artículo 5.2.3.5.; en el inciso primero del artículo 6.2.3.1. se agrega que la actividad de extracción de áridos “está excluida de las áreas urbanas”; en los plazos que fija el artículo 6.2.3.3. y en lo referente a la calificación ambiental–, circunstancia que, por lo demás, contradice lo señalado en el artículo 3° de la resolución de que se trata que se remite, en lo que interesa, al proyecto de modificación PRMS 41-A, calificado ambientalmente favorable mediante resolución exenta N° 144/2005, de la CONAMA RM.

Finalmente, esta Contraloría General debe puntualizar que las observaciones formuladas precedentemente deben entenderse sin perjuicio de los ajustes que, con motivo de ellas, corresponda efectuar al resto de las disposiciones del acto administrativo examinado, a fin de armonizar debidamente su contenido.

En mérito de lo expuesto, se devuelve sin tramitar la resolución N° 177, de 2009, de ese Gobierno Regional, junto con sus antecedentes.

Ramiro Mendoza Zúñiga  
Contralor General de la República

## **N° 21.511 Fecha: 26-IV-2010 - Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago**

Mediante la resolución N° 5, de 2010, del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, y en base a lo dispuesto en el artículo 8.3.2.4. de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), se modifica este último instrumento de planificación territorial con la finalidad de permitir la implementación del Proyecto con Desarrollo Urbano Condicionado (PDUC) denominado URBANYA.

Al respecto, cabe tener presente que a través del dictamen N° 16.026, de 2009, esta Contraloría General devolvió sin tramitar, entre otras, la resolución N° 77, de 2008, de ese Gobierno Regional –que versaba sobre la materia en comento–, en base a las consideraciones expuestas en el mismo pronunciamiento.

Ahora bien, efectuado el pertinente análisis de juridicidad, y teniendo a la vista las mencionadas consideraciones, corresponde, en esta oportunidad, efectuar las siguientes observaciones en relación con el documento que se analiza:

- a) Se adjuntan, en lugar de los planos originales, las copias de los planos RM-PRM-06-1A/PDUC1 y RM-PRM-06-1A1/PDUC1, sin que conste que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.1.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), éstos hayan sido firmados por el Intendente Metropolitano, el Secretario Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana y por el Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la misma Secretaría Regional Ministerial.
- b) En los indicados planos se contempla una vialidad “PROPUESTA”, categoría que carece de sustento normativo.
- c) En el plano de usos de suelo se omite graficar el área de resguardo asociada a Oleoductos, Gasoductos y Poliductos. A lo anterior, cabe añadir que en el plano de zonificación del PDUC no se grafican la totalidad de las áreas bajo protección y/o restricción, v. gr., el área de oleoducto, gasoductos y poliductos, área de alto riesgo de inundación, de riesgo por afloramiento potencial de napa freática y áreas de resguardo de aeropuerto.
- d) Se contempla, en el referido plano de usos de suelo, la categoría “Según art. 8.3.2.4. PRMS”, lo que debe corregirse, toda vez que los correspondientes usos deben establecerse en el instrumento que se examina de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.1.24. de la OGUC, a lo que es dable agregar que el plano de usos de suelo que se aprueba comprende predios que, según se advierte del plano de zonificación, equipamiento y etapas del proyecto, no pertenecen a este último, y a los que, por ende, no les resultan aplicables las disposiciones del citado artículo del PRMS.
- e) No se incorpora a la modificación que se examina la descripción de las vías Camino El Noviciado T1P, Pudahuel Poniente C14P y Lo Aguirre Norte II T46P, que se contemplan en el plano de vialidad, siendo menester precisar que, en todo caso, tratándose de la citada vía Pudahuel Poniente C14P, y en tanto colectora, ello debe acontecer del modo previsto en el referido inciso segundo del artículo 2.1.3. de la OGUC. Además, se observan diferencias entre los trazados señalados en el plano del PDUC aprobado, y los definidos en los planos de la modificación que se tramita.

- f) Según se señala en el oficio Ord. N° 5.020, de 2009, de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, y de los antecedentes de la resolución en examen, el conjunto habitacional denominado “Campo Alegre”, incluido dentro del proyecto URBANYA, se ejecutó acogiéndose al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, adelantando de esta manera el requisito de cumplimiento de vivienda social imputable al proyecto, posibilidad que, sin embargo, no se encuentra prevista en el artículo 8.3.2.4. del PRMS, de modo que no procede que dicho conjunto habitacional sea considerado para dicho efecto.
- g) El Estudio Estratégico de Impacto sobre el Sistema de Transporte e Infraestructura –objetado, en el citado dictamen N° 16.026, de 2009, por no estar concluido– se adjunta en iguales condiciones, situación que, por ende, debe nuevamente ser observada. Cabe precisar que el fundamento sostenido en esta oportunidad por la autoridad administrativa para no adjuntar el estudio concluido, en el sentido que el reglamento elaborado por las competentes secretarías regionales ministeriales –respecto del cual, por lo demás, no consta su formalización a través del correspondiente acto administrativo– permite que la de Vivienda y Urbanismo emita su informe técnico definitivo una vez aprobada la Etapa II del estudio, no resulta atendible, tanto porque tal reglamentación está prevista en el citado artículo 8.3.2.4. del PRMS, sólo para aprobar la metodología para elaborar el Estudio, como porque no puede contravenir lo dispuesto sobre la materia en el mismo artículo, que exige que el mencionado informe técnico contenga, entre otros antecedentes concernientes a los estudios de capacidad vial y transporte, el Estudio Estratégico en comento.
- h) Finalmente, es menester, por una parte, armonizar el contenido de la resolución de que se trata con el de la N° 12, de 2010, de ese servicio, que modificó el PRMS y, por otra, corregir la discordancia que se observa en la georreferenciación de los planos del proyecto y de la presente modificación.

En mérito de lo precedentemente expuesto, se devuelve sin tramitar, junto con sus antecedentes la resolución señalada.

Ramiro Mendoza Zúñiga  
Contralor General de la República

## **N° 21.512 Fecha: 26-IV-2010 - Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago**

Mediante la resolución N° 6, de 2010, del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, y en base a lo dispuesto en el artículo 8.3.2.4. de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), se modifica este último instrumento de planificación territorial con la finalidad de permitir la implementación del Proyecto con Desarrollo Urbano Condicionado (PDUC) denominado ENEA.

Al respecto, cabe tener presente que a través del dictamen N° 16.026, de 2009, esta Contraloría General devolvió sin tramitar, entre otras, la resolución N° 78, de 2008, de ese Gobierno Regional –que versaba sobre la materia en comento–, en base a las consideraciones expuestas en el mismo pronunciamiento.

Ahora bien, efectuado el pertinente análisis de juridicidad, y teniendo a la vista las mencionadas consideraciones, corresponde, en esta oportunidad, efectuar las siguientes observaciones en relación con el documento que se analiza:

- a) Se adjuntan, en lugar de los planos originales, las copias de los planos RM-PRM-06-1A/PDUC2 y RM-PRM-06-1A1/PDUC2, sin que conste que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.1.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), éstos hayan sido firmados por el Intendente Metropolitano, el Secretario Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana y por el Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la misma Secretaría Regional Ministerial.
- b) En los indicados planos se contempla una vialidad “PROPUESTA”, categoría que carece de sustento normativo.
- c) Respecto del plano de usos de suelo, debe aclararse la situación del área de resguardo de infraestructura energética establecida en el artículo 8.4.3., letra a., Oleoductos, Gasoductos y Poliductos, del PRMS, que corresponde a la zona del proyecto. A lo anterior, cabe añadir que no se grafican en el plano de zonificación del PDUC la totalidad de las áreas bajo protección y/o restricción, v. gr., el área de oleoductos, gasoductos y poliductos, y de riesgo por afloramiento potencial de napa freática.
- d) Se contempla, en el referido plano de usos de suelo, la categoría “Según art. 8.3.2.4. PRMS”, lo que debe corregirse, toda vez que los correspondientes usos deben establecerse en el instrumento que se examina de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.1.24. de la OGUC, a lo que es dable agregar que el plano de usos de suelo que se aprueba comprende un predio que, según se advierte del plano de zonificación y etapamiento del proyecto, no pertenece a este último, y al que, por ende, no le resultan aplicables las disposiciones del citado artículo del PRMS.
- e) En el plano de vialidad se grafica un nuevo trazado de la vía C3P y se suprime la vía C14P, ambas colectoras, sin que ello se efectúe de acuerdo a lo prescrito en el citado inciso segundo del artículo 2.1.3. de la OGUC. Además, se observa una discordancia con los tramos definidos en el respectivo cuadro de vialidad, en el tramo al norte de la vía T25P.
- f) En los respectivos cuadros de vialidad, se describe el tramo de las vías T24P y T21P fuera del polígono objeto de las modificaciones que se examinan.

- g) En el cuadro contenido en el N° 5 del mencionado artículo 1°, se hace referencia al proyecto “Ciudad Lo Aguirre”, el que no corresponde a la modificación que se examina.
- h) El plano de zonificación y etapamiento del proyecto que se acompaña es de agosto de 2009, en circunstancias que el informe técnico definitivo de la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo es de diciembre de 2007, sin que, por lo demás, conste que esta última repartición haya ratificado su primitivo informe.
- i) El parque adyacente a la Ruta 68, se grafica en el plano de zonificación como un área verde, en circunstancias que en el plano de vialidad que se aprueba se considera como faja vial de la misma ruta, con un distanciamiento de 200 metros entre líneas oficiales, dentro del área de expansión urbana, afectación, esta última, que debe reflejarse en el cuadro de cumplimiento de normas del plano de zonificación aludido.

Además, se grafica un equipamiento de área verde adyacente al río Mapocho, fuera de los límites del proyecto, respecto del cual cabe señalar, por una parte, que el tipo de uso Equipamiento, definido en el artículo 2.1.27. de la OGUC es distinto del tipo de uso Área Verde, regulado por el artículo 2.1.31. de la misma, y por otra, que no consta en la Memoria Explicativa, el fundamento para definir el nivel intercomunal de esa área verde.

- j) El Estudio Estratégico de Impacto sobre el Sistema de Transporte e Infraestructura –objetado, en el citado dictamen N° 16.026, de 2009, por no estar concluido– se adjunta en iguales condiciones, situación que, por ende, debe nuevamente ser observada. Cabe precisar que el fundamento sostenido en esta oportunidad por la autoridad administrativa para no adjuntar el estudio concluido, en el sentido que el reglamento elaborado por las competentes secretarías regionales ministeriales –respecto del cual, por lo demás, no consta su formalización a través del correspondiente acto administrativo– permite que la de Vivienda y Urbanismo emita su informe técnico definitivo una vez aprobada la Etapa II del estudio, no resulta atendible, tanto porque tal reglamentación está prevista en el citado artículo 8.3.2.4. del PRMS, sólo para aprobar la metodología para elaborar el Estudio, como porque no puede contravenir lo dispuesto sobre la materia en el mismo artículo, que exige que el mencionado informe técnico contenga, entre otros antecedentes concernientes a los estudios de capacidad vial y transporte, el Estudio Estratégico en comento.
- k) Finalmente, y sin perjuicio de las observaciones que preceden, es menester armonizar el contenido de la resolución de que se trata con el de la N° 12, de 2010, de ese servicio, que modificó el PRMS.

En mérito de lo precedentemente expuesto, se devuelve sin tramitar, junto con sus antecedentes la resolución señalada.

Ramiro Mendoza Zúñiga  
Contralor General de la República

### **N° 21.513 Fecha: 26-IV-2010 - Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago**

Mediante la resolución N° 7, de 2010, del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, y en base a lo dispuesto en el artículo 8.3.2.4. de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), se modifica este último instrumento de planificación territorial con la finalidad de permitir la implementación del Proyecto con Desarrollo Urbano Condicionado (PDUC) denominado Ciudad Lo Aguirre.

Al respecto, cabe tener presente que a través del dictamen N° 16.026, de 2009, esta Contraloría General devolvió sin tramitar, entre otras, la resolución N° 79, de 2008, de ese Gobierno Regional –que versaba sobre la materia en comento–, en base a las consideraciones expuestas en el mismo pronunciamiento.

Ahora bien, efectuado el pertinente análisis de juridicidad, y teniendo a la vista las mencionadas consideraciones, corresponde, en esta oportunidad, efectuar las siguientes observaciones en relación con el documento que se analiza:

- a) Se adjuntan, en lugar de los planos originales, las copias de los planos RM-PRM-06-1A/PDUC3 y RM-PRM-06-1A1/PDUC3, sin que conste que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.1.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), éstos hayan sido firmados por el Intendente Metropolitano, el Secretario Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana y por el Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la misma Secretaría Regional Ministerial.
- b) En los indicados planos se contempla una vialidad “PROPUESTA”, categoría que carece de sustento normativo.
- c) Se contempla, en el plano de usos de suelo, la categoría “Según art. 8.3.2.4. PRMS”, lo que debe corregirse, toda vez que los correspondientes usos deben establecerse en el instrumento que se examina de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.1.24. de la OGUC, a lo que es dable agregar que el mismo plano comprende predios –que según lo consignado en el plano de zonificación, equipamientos y etapas, se ubican entre la porción 14, porción 15, porción 18 y porción 17 todos de la hijuela 2, Rol N° 2.908-10 y entre la porción 5, porción 4 y porción 3 de la hijuela 3, Rol N° 2.908-9–, que no pertenecen al proyecto de que se trata, no resultándoles aplicables, por ende, las disposiciones del citado artículo del PRMS.
- d) Por otra parte, y sin perjuicio de lo señalado precedentemente, se advierte que se grafican en el plano de vialidad de la resolución en estudio las vías Troncales Lo Aguirre Sur T45P, Lo Aguirre Norte I T43P y Lo Aguirre Norte II T46P, sin que conste que las mismas cumplen con lo prescrito en el artículo 2.3.2. N° 2 letra a) de la OGUC, según el cual el rol principal de la vía troncal es establecer la conexión entre las diferentes zonas urbanas de una intercomuna. Además, se observan diferencias entre los trazados señalados en el plano de zonificación, equipamientos y etapas del PDUC y los definidos en los planos de la modificación que se tramita.
- e) El plano de zonificación, equipamientos y etapas del proyecto que se acompaña es de agosto de 2009, en circunstancias que el informe técnico definitivo de la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo es de diciembre de 2007, sin que, por lo demás, conste que esta última repartición haya ratificado su primitivo informe.

- f) Sobre el mismo plano aludido precedentemente, corresponde observar que difiere de los que se vienen aprobando, en tanto grafica un uso de suelo habitacional mixto con equipamiento mayor sobre la faja vial del Camino a Valparaíso, Ruta 68.
- g) El Estudio Estratégico de Impacto sobre el Sistema de Transporte e Infraestructura –objetado, en el citado dictamen N° 16.026, de 2009, por no estar concluido– se adjunta en iguales condiciones, situación que, por ende, debe nuevamente ser observada. Cabe precisar que el fundamento sostenido en esta oportunidad por la autoridad administrativa para no adjuntar el estudio concluido, en el sentido que el reglamento elaborado por las competentes secretarías regionales ministeriales –respecto del cual, por lo demás, no consta su formalización a través del correspondiente acto administrativo– permite que la de Vivienda y Urbanismo emita su informe técnico definitivo una vez aprobada la Etapa II del estudio, no resulta atendible, tanto porque tal reglamentación está prevista en el citado artículo 8.3.2.4. del PRMS, sólo para aprobar la metodología para elaborar el Estudio, como porque no puede contravenir lo dispuesto sobre la materia en el mismo artículo, que exige que el mencionado informe técnico contenga, entre otros antecedentes concernientes a los estudios de capacidad vial y transporte, el Estudio Estratégico en comento.
- h) Resulta menester que se adjunten los antecedentes relativos a la sociedad que, en los términos exigidos en la letra B, N° 6 del artículo 8.3.2.4. del PRMS, suscribe la carta compromiso relativa a la prestación del servicio sanitario, y se acompañe el oficio N° 885, de 2006, de la Superintendencia de Servicios Sanitarios, a que se alude en dicha carta.
- i) Finalmente, y sin perjuicio de las observaciones que preceden, es menester armonizar el contenido de la resolución de que se trata con el de la N° 12, de 2010, de ese servicio, que modificó el PRMS.

En mérito de lo precedentemente expuesto, se devuelve sin tramitar, junto con sus antecedentes la resolución en examen.

Ramiro Mendoza Zúñiga  
Contralor General de la República



### **N° 3.307 Fecha: 19-I-2010 - Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago**

Esta Contraloría General ha debido abstenerse de tomar razón de la resolución N° 218, de 2009, del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, a través del cual se modifica el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, en adelante PRMS, por los motivos que a continuación se señalan:

1. En los cuadros contenidos en los artículos 7.1.1.1., 7.1.1.2. y 7.1.1.4., que se modifican mediante la resolución de la especie, y en los planos que se adjuntan, no se diferencian las vías existentes, sus respectivos ensanches o vías proyectadas, lo que impide determinar los terrenos que se encuentran afectos a utilidad pública, en los términos dispuestos por el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones –modificado por la ley N° 19.939–, en relación con lo señalado en el artículo único de la ley N° 20.331 –que renueva las vigencias de las declaratorias de utilidad pública que indica–, y en el inciso final del artículo 2.3.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), según el cual “De conformidad al artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sólo se considerarán franjas afectas a utilidad pública los terrenos definidos como vías en la Ordenanza del Plan Regulador Comunal o Intercomunal, y graficados en sus respectivos planos”.

Además, dicha circunstancia no permite, asimismo, aplicar lo dispuesto en el inciso segundo del citado artículo 2.3.1., según el cual, para los efectos de la definición de la red vial, los citados instrumentos definirán las vías conforme a la clasificación y a los criterios que disponen los artículos 2.3.2. y 2.3.3. de este mismo Capítulo, pudiendo asimilar las vías existentes a las clases señaladas en dichas normas aun cuando éstas no cumplan los anchos mínimos o las condiciones y características allí establecidos.

2. En la nueva tabla del artículo 7.1.1.5. se establecen vías que se emplazan en el área rural, lo que acorde con lo consignado en el citado artículo 59, y en el artículo 2.1.7. N° 3 de la OGUC, se encuentra fuera del ámbito de competencia del instrumento de planificación territorial que se modifica. Lo propio debe observarse respecto de lo prescrito en el nuevo artículo 7.1.1.7., que dispone que “En conformidad a lo establecido en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, todas las vías planificadas que conformen la red vial metropolitana definida en el presente instrumento de planificación territorial intercomunal y que se encuentren fuera del límite urbano o de extensión urbana tendrán el carácter de referenciales, tanto en su ancho como en su trazado”, sin desmedro de lo cual, cabe agregar, que carece de sustento normativo la tipología de vías “referenciales”, a que alude dicho artículo.

3. En el inciso primero del Artículo Primero, se señala que se efectúan “leves modificaciones” en el texto de los artículos que se indican, calificación que no corresponde que sea efectuada en el instrumento que se analiza.

En seguida, del tenor de lo señalado en dicho inciso, de lo dispuesto en el N° 2 del mismo Artículo Primero, y de lo expresado en la Memoria Explicativa de la modificación de la especie, no se advierte específicamente cuáles son los planos que se actualizan y cuáles son los que se reemplazan.

Además, en el inciso segundo del artículo 1.1. de la Ordenanza del PRMS, que se aprueba, se dispone que algunos de los planos señalados en el inciso primero –referido a los que componen el instrumento de planificación territorial de que se trata–, con el transcurrir del tiempo desde

su aprobación, “han sido modificados por los planos que se indican en el siguiente cuadro”, no obstante, en el aludido cuadro se mencionan planos que no se citan en dicho inciso primero (v. gr. el plano RM-PRM-93/T, NORMAS TRANSITORIAS). Por lo demás, no se señala, en cada caso, la respectiva resolución del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, que aprueba los mencionados planos.

4. En relación a los nuevos artículos 7.1.1.1. y 7.1.1.2., no se advierte sustento normativo para distinguir entre un Sistema Vial Expreso –referido a vías expresas– y un Sistema Vial Intercomunal –referido a las vías troncales–, toda vez que ambas categorías de vías se encuentran dentro del ámbito de competencia que, en el área urbana, corresponde al plan regulador intercomunal, según lo prescrito en el artículo 2.1.7. N° 2, letra b), de la OGUC.

5. Sin desmedro de lo expuesto hasta esta parte, en el citado artículo 7.1.1.1. no procede establecer que el Sistema Vial Expreso está conformado por la red de vías cuyas características físicas y operativas “deberán corresponder o asimilarse a las vías expresas”, atendido que la asimilación se produce en virtud de la categorización que establece la modificación en comentario, dado lo prescrito en el inciso segundo del artículo 2.3.1. de la OGUC, según el cual el instrumento de planificación puede asimilar las vías, aun cuando éstas no cumplan los anchos mínimos o las características allí establecidos. Lo propio cabe observar respecto de lo dispuesto en el citado artículo 7.1.1.2., en lo que concierne al Sistema Vial Intercomunal.

6. En la letra e) del N° 1 del Artículo Primero de la resolución que se examina, se reemplazan los cuadros 1 y 2 del artículo 7.1.1.4., por los nuevos cuadros denominados con los N°s. 10 y 11, en circunstancias de que si bien la resolución N° 76, de 2006, del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, incorporó un nuevo artículo 7.1.1.4. “Relaciones Viales Intercomunales” que considera cuadros N°s. 1 y 2, posteriormente, la resolución N° 46, de 2007, del mismo servicio, agregó un nuevo artículo 7.1.1.4. “Relaciones Viales”, que contempla el “Cuadro 10. Relaciones Viales en la Comuna de Colina”, por lo que resulta menester precisar en qué situación se encuentra este último artículo que, por lo demás, regula una materia que en la modificación en análisis se contempla en el artículo 7.1.1.5., que consulta una tabla denominada “Relaciones Viales de la Comuna de Colina”.

Sin perjuicio de lo anterior, se observa que en algunas de las vías contenidas en los cuadros 10 y 11, que se incorporan, se omite indicar el distanciamiento entre líneas oficiales, lo que infringe lo consignado en el inciso primero del artículo 2.3.1. de la OGUC, que prescribe que la red vial pública será definida en los instrumentos de planificación territorial correspondientes, fijando el trazado de las vías y su ancho, medido entre líneas oficiales, lo que se graficará en el plano respectivo. Ello, sin desmedro de que si tales vías se sitúan en el área rural, debe estarse a la observación formulada en el N° 2 del presente oficio.

7. Se incluyen, en la resolución que se examina, un punto III –denominado “PRINCIPALES EMISIONES, DESCARGAS Y RESIDUOS”– y un punto IV –relativo a “ANTECEDENTES PARA EVALUAR QUE EL PROYECTO NO REQUIERE PRESENTAR UN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL”–, que se refieren a materias ajenas al ámbito de competencia de los planes reguladores como el de la especie. Por lo demás, dicha numeración correlativa no se ajusta a la del resto del documento en análisis.

8. Luego, cabe hacer presente que en el nuevo texto del artículo 7.1.1., que se aprueba, se alude al artículo 7.1.1.6., en circunstancias que este último precepto no se encuentra previsto en la Ordenanza del PRMS.

9. Respecto a los planos que se adjuntan, se advierte lo siguiente:

- a) En el área rural se grafican tramos de caminos públicos como vías expresas, lo que excede la competencia de los planes reguladores intercomunales, a la luz de lo dispuesto en el artículo 2.1.7. N° 2 letra b) y N° 3 de la OGUC –v. gr. las vías E26N Avda. La Laguna, E22N en su tramo rural del camino La Dormida, E30P Arco Metropolitano Nor Poniente, E31P Lo Aguirre Norte II, E32P Lo Aguirre Norte I, E 33 P Lo Aguirre Sur, E17P Camino Poniente, esta última, además, con tramos ubicados fuera del área graficada en los planos.
- b) Se advierten variaciones en el trazado y ancho de algunas vías –v. gr. en la vía troncal T11N que pasó a ser la vía expresa E15N, se eliminó el tramo entre la vía E23N Santa Filomena y la vía E190 Paseo Pie Andino, variando en la Ordenanza del PRMS sus perfiles transversales de 60 a 40 m y de 80 a 112,5/132,5 metros, lo que no se refleja en los respectivos planos; la vía C16N se cambió a T36N, modificándose sus perfiles transversales en algunos de sus tramos–, que no se encuentran debidamente fundados en la Memoria Explicativa que se adjunta –la cual se limita a señalar que se propone ajustar algunos anchos mínimos entre líneas oficiales que se han debido actualizar por proyectos concretos del Transantiago–, circunstancia que infringe lo prescrito en el artículo 2.1.8. N° 1 de la OGUC, que precisa que dicho documento deberá contener los aspectos conceptuales y técnicos que justifiquen las decisiones de planificación adoptadas en relación con los elementos estructurantes territoriales y funcionales de la intercomuna, incluyendo los estudios y antecedentes técnicos que sirvieron de base a la formulación del diagnóstico. Es dable añadir, en todo caso, que dado que algunos de los planos no grafican la situación vigente, no ha sido posible determinar con certeza las respectivas variaciones en el trazado y ancho de la vialidad.
- c) Por último, corresponde observar que los planos contemplan trazados “alternativos”, categoría que carece de sustento normativo; que no se advierte que se haya cumplido con lo dispuesto en artículo 2.1.4. de la OGUC, según el cual los planos que conformen un instrumento de planificación territorial deberán confeccionarse sobre base aerofotogramétrica o satelital, debidamente georreferenciada; que el plano RM-PRM-08-1A1/80/99 corresponde a una imagen satelital; que algunos planos contienen divergencias con lo expresado en la Ordenanza respecto de la denominación de algunas vías, v. gr. la vía T39P Pudahuel Oriente en el plano se denomina T38P y, que se ha remitido la copia de los planos sin que conste que hayan sido firmados por el Intendente, el Secretario Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y el Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano de la misma Secretaría Regional Ministerial, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.9. de la OGUC.

10. Finalmente, se advierte que en el oficio N° 4.130, de 2009, del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana, dirigido al Intendente Metropolitano de Santiago, se hace presente que los planos correspondientes serán firmados por dicha SEREMI una vez que la modificación cuente con la aprobación del Consejo Regional y previo a la toma de razón, tramitación que en lo sucesivo deberá corregirse toda vez que altera el procedimiento previsto en el citado artículo 2.1.9. de la OGUC.

En mérito de lo expuesto, se devuelve sin tramitar la resolución N° 218, de 2009, de ese Gobierno Regional, sobre la base de lo consignado en el cuerpo de este oficio, señalando que las

observaciones efectuadas deben entenderse sin perjuicio de los ajustes que, con motivo de ellas, corresponda efectuar a las disposiciones del acto administrativo examinado, a fin de armonizar debidamente su contenido.

Sonia Doren Lois  
Contralor General de la República  
Subrogante

### **N° 34.426 Fecha: 24-VI-2010 - Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago**

Esta Contraloría General ha debido abstenerse de tomar razón de la resolución N° 25, de 2010, del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, a través de la cual se modifica el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), por cuanto no se ajusta a derecho.

En efecto, de lo dispuesto en el artículo 1° de la resolución de la especie –que establece “Modifícase el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (...) en el sentido de prorrogar las Declaratorias de Utilidad Pública de las áreas verdes urbanas” que indica–, del contenido de las modificaciones que se aprueban, y de los antecedentes que se han tenido a la vista, se advierte que la resolución que se examina tiene por objeto prorrogar las declaratorias de utilidad pública de los parques intercomunales que acorde con el artículo único de la ley N° 20.331, caducaron el 12 de febrero del año en curso, lo que resulta improcedente al no haber entrado a regir dicha prórroga con anterioridad a esa data.

Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, corresponde formular las siguientes observaciones específicas, atinentes a las modificaciones que se vienen aprobando en el artículo 2° de la resolución que se examina:

1. “Artículo 5.2.1. Sistema Metropolitano de Áreas Verdes”: No se advierte el alcance de lo dispuesto en el inciso segundo de este precepto, en orden a que “En este sistema se considerarán las áreas verdes y espacios públicos de carácter metropolitano y aquellas de otros niveles que se le integren, de nivel intercomunal y comunal, según lo establecido en el artículo 1.3. de esta Ordenanza”. Lo anterior, máxime si se considera que, al tenor de lo prescrito en el artículo 2.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), en el área urbana, a los planes reguladores intercomunales les corresponde la definición del uso de suelo de área verde “de nivel intercomunal”.

Igual observación corresponde formular acerca de lo establecido en el mismo inciso de este artículo, en el sentido que “Asimismo, este sistema puede relacionarse y complementarse con áreas y/o inmuebles de valor patrimonial y medioambiental”.

Por otra parte, en el inciso tercero de este artículo, en cuanto dispone que “Las condiciones técnico-urbanísticas para las instalaciones y edificaciones complementarias como asimismo las zonas de estacionamientos, serán determinadas en los proyectos específicos cuya aprobación efectuarán las Direcciones de Obras Municipales correspondientes, previo informe favorable de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, conforme lo disponga la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones”, regula una materia ajena a los instrumentos de planificación territorial (aplica dictamen N° 11.101, de 2010).

En seguida, cabe observar que no resulta procedente la distinción que se efectúa en este precepto, entre Parques Intercomunales con declaratoria de utilidad pública, y Parques Intercomunales, considerando que la declaración de utilidad pública constituye una materia propia de ley, de conformidad al artículo 19 N° 24, de la Constitución Política (aplica dictamen N° 48.301, de 2009).

Finalmente, se observa, por una parte, que se alude al Sistema Metropolitano de Áreas Verdes “y Recreación”, en circunstancias que esta última expresión ya no se contempla en la denominación del Capítulo 5.2. –lo propio se observa respecto de lo indicado en el “Artículo 5.2.2.2. Avenidas Parque”– y, por otra, sin desmedro de lo ya expresado, que se incluyen, en la categorización

contenida en este artículo 5.2.1., parques con declaratoria de utilidad pública que son existentes, sin que su incorporación en esta categoría se encuentre justificada.

2. "Artículo 5.2.2. PARQUES INTERCOMUNALES CON DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA": No se advierte el sentido de disponer, en lo que interesa, que su reglamentación está establecida en el artículo 2.1.30. de la OGUC "para aquellas áreas verdes que ya se encuentran constituidas como Bien Nacional de Uso Público".

3. "Artículo 5.2.2.1. Parques Metropolitanos": Resulta ajeno a la competencia de los instrumentos de planificación territorial disponer que los usos a que alude deben ser compatibles con el valor paisajístico o con el equilibrio ecológico del área verde. Lo propio cabe expresar respecto de lo consignado en el "Artículo 5.2.3. PARQUES INTERCOMUNALES".

Por otra parte, no se encuentra graficado el "Parque de Río Maipo (Cuenca Río Maipo)" en la comuna de Pirque, que se consigna en el cuadro contenido en este artículo.

Respecto de los usos de suelo permitidos en el Parque Metropolitano San Cristóbal, se observa, por un lado, que no resulta procedente referirse a equipamiento de "nivel Metropolitano e Intercomunal", atendido que dichas escalas fueron derogadas por el decreto N° 193, de 2005, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y, por otro, que resulta ajeno a la competencia de los instrumentos de planificación territorial admitir los usos a que se refiere con la condición de que "no generen una degradación del medio ambiente natural, ni hagan perder al parque su calidad de área verde ni su valor paisajístico".

Además, la prohibición de infraestructura de telecomunicaciones –mástiles para antenas–, se aparta de lo dispuesto en el artículo 2.1.24. de la OGUC, que establece, en lo que interesa, que "Las antenas con sus soportes y elementos rígidos con sus elementos adicionales se entenderán complementarias a los usos de suelo residencial, equipamiento, actividades productivas, infraestructura y área verde", así como de lo indicado en el artículo 2.1.29. de la OGUC (aplica dictamen N° 42.385, de 2006).

A ello, cabe añadir que al prohibir la publicidad de cualquier tipo, se aparta de lo normado sobre la materia en el 2.7.10. de la OGUC que, por lo demás, dispone, en lo que interesa, que se prohíbe ubicar "soportes de carteles publicitarios" en Parques Intercomunales existentes o declarados de utilidad pública.

Por otra parte, no se advierte el sentido de establecer que se prohíbe la "vialidad urbana".

Acerca de las "CONDICIONES TÉCNICAS PARA ZONAS 1 Y 2" del referido parque, cabe señalar que al establecerse que en dichas zonas no se permite la división predial, se vulneran los artículos 2.1.7. de la OGUC, y 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Además, corresponde observar que se encuentra fuera de la competencia de los planes reguladores intercomunales fijar una altura máxima de edificación, normas de estacionamiento, así como un nivel máximo permisible de presión sonora de 65 decibeles.

4. "Artículo 5.2.2.2. Avenidas Parque": Al disponer que en ellas sólo se permitirán las instalaciones mínimas complementarias a su función como actividades recreativas y de esparcimiento al aire libre, se aparta de los términos del artículo 2.1.31. de la OGUC, que regula la materia. Lo propio se reitera respecto de lo prescrito en los N°s. 1 y 2 de dicho artículo 5.2.2.2, relativos a los parques

adyacentes a cauces y a los parques adyacentes a sistemas viales, en relación con los cuales se advierten, además, las siguientes observaciones específicas:

- a) Parques adyacentes a cauces: En la descripción de estas áreas verdes no se fija su ancho, ya que se limita a señalar que son áreas verdes de uso público, “adyacentes a fajas de protección de cauces de agua”. Además, no consta cuál es la faja de protección de cada uno de los respectivos cauces.

Por otro lado, no resulta procedente disponer que en el territorio de las comunas de Colina, Lampa y Til-Til, se fije un “ancho mínimo” de estos parques, ya que su delimitación debe establecerse con precisión. Igualmente, carece de sustento normativo prescribir que basándose en estudios técnicos específicos respecto de los riesgos por inundación y previo informe favorable de los organismos competentes, podrá disminuirse el ancho citado.

Respecto de lo dispuesto en orden a que las fajas de protección que se modifiquen de conformidad a los estudios técnicos mencionados en el inciso precedente tendrán las condiciones, usos de suelo y edificación correspondientes al área en que se inscriben, se advierte, por una parte, sin perjuicio de lo observado en el párrafo que antecede, que tales estudios están referidos al ancho de los parques –y no de las fajas de protección– y, por otra, también sin desmedro de lo expresado, que, en todo caso, se aparta de lo prescrito en el artículo 2.1.17. de la OGUC. Finalmente, cabe señalar respecto del Parque Canal Las Perdices, que se consigna en el cuadro contenido en este precepto, que dicho canal no corresponde a la comuna de Ñuñoa, como se señala.

- b) Parques adyacentes a sistemas viales: Se observa que algunos parques adyacentes a sistemas viales se encuentran incluidos dentro de los perfiles de las vías a que alude la resolución N° 12, de 2010, de ese Gobierno Regional –v. gr. el parque Lo Prado (Borde Ruta 68) se encuentra incluido en la definición de la vía E5P en las comunas de Pudahuel y Lo Prado, consignada en el cuadro 1. del artículo 7.1.1.1. del PRMS y el parque Av. Américo Vespucio, se incluye dentro de la definición de la vía E140 en las comunas de Vitacura y Las Condes E14P, en las comunas de Maipú y Cerrillos, E 14N en Conchalí, consignadas en el cuadro 2, del citado artículo 7.1.1.1. y en la Av. del Valle E15N en Colina y la Carretera General San Martín E9N de la misma comuna, definidas en el cuadro 1. del citado artículo 7.1.1.1. del PRMS–, lo que no resulta procedente atendido que se trata de usos de suelo diferentes.

Sin desmedro de lo señalado, en cuanto al ancho de la faja destinada a parque en las comunas de Colina, Lampa y Til-Til, según la categoría de vías que enfrenta, corresponde observar que la categorización de dichas vías debe armonizarse con las que prevé la citada resolución N° 12, de 2010, de ese Gobierno Regional.

Por otra parte, sobre lo indicado en el sentido que “Cuando las vías sean bordes de áreas urbanas o urbanizables o cuando separen zonas silvoagropecuarias de otras zonas, excepto Áreas de Valor Natural, el ancho se incrementará en un 50%”, debe observarse que no se determina cómo se mide dicho porcentaje, siendo pertinente precisar que, en todo caso, sobre las áreas rurales no procede que se establezcan declaratorias de utilidad pública. Además, es del caso puntualizar que la expresión “área urbanizable” no se encuentra definida en la OGUC y que no se advierte sustento normativo para disponer, en el inciso final del precepto en análisis, que en estos parques podrá destinarse hasta un 30% de su ancho para vialidad.

5. "Artículo 5.2.3.3. Parques Quebradas": Se ha estimado menester consignar, por una parte, que el artículo 65 del decreto N° 58, de 2003, a que alude este precepto, fue derogado por el decreto N° 66, de 2009, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia –que Revisa, Reformula y Actualiza Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana (PPDA)–, por lo que la remisión que se formula debe efectuarse al artículo pertinente de este último decreto y, por otra, que la regulación que se efectúe respecto de las compensaciones de áreas verdes debe ser armónica con el indicado PPDA y con la ley N° 19.300, modificada por la ley N° 20.417, lo que no acontece en la especie.

En diverso orden de consideraciones, es menester observar, respecto de la enumeración de planos que contempla el artículo 1.1., que deben efectuarse las correcciones necesarias para armonizar su contenido con la resolución N° 12, de 2010, de ese Gobierno Regional y que en el cuadro que se incluye en dicho artículo se identifican planos con los signos "\*" y "\*\*\*" sin que exista una nota explicativa de los mismos.

A continuación, cabe reparar, por un lado, que en los planos que se aprueban se omite completar la viñeta, en lo que concierne al acuerdo del Consejo Regional y, por otro, que al modificarse las normas del Capítulo 5.2. Sistema Metropolitano de Áreas Verdes, "entre el artículo 5.2.1 y el artículo 5.2.3.5.", quedaron excluidas de ese Sistema las Áreas Verdes Complementarias, reguladas en los actuales artículos 5.2.4., 5.2.4.1., 5.2.4.2., 5.2.4.3. y 5.2.4.4., sin que se advierta la razón por la cual siguen formando parte del referido Capítulo. Tampoco queda claro, atendida la naturaleza de la materia que regula, si el mencionado artículo 5.2.3.5. debe entenderse derogado por esta modificación.

Además, se observa que en los N°s. 47, 48 y 49 de los Vistos de la resolución en examen se citan documentos que no se relacionan con la modificación de la especie, y se hace presente que los instrumentos de planificación territorial se encuentran afectos a toma de razón en virtud del artículo 10, párrafo 4, Materias varias, punto 10.4.7., de la resolución N° 1.600, de 2008, de esta Contraloría General, y no como se indica en la parte final de los indicados Vistos.

Finalmente, esta Contraloría General debe puntualizar que las observaciones formuladas precedentemente deben entenderse sin perjuicio de los ajustes que, con motivo de ellas, corresponda efectuar al resto de las disposiciones del acto administrativo examinado, a fin de armonizar debidamente su contenido.

En mérito de lo expuesto, se representa la resolución N° 25, de 2010, de ese Gobierno Regional, la que se remite junto con sus antecedentes.

Ramiro Mendoza Zúñiga  
Contralor General de la República



### **N° 7.430 Fecha: 9-II-2010 - Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago**

Esta Contraloría General ha dado curso a la resolución N° 12, de 2010, del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, a través de la cual se modifica el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), pero cumple con hacer presente que el reemplazo de las disposiciones –con sus respectivos cuadros– que regulan la vialidad metropolitana, así como de los planos que la grafican, es sin perjuicio de que, en los casos en que concurran los supuestos establecidos en la normativa aplicable, opere la caducidad de las declaratorias de utilidad pública a que se refiere el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Por otra parte, entiende esta Entidad de Fiscalización, de la nota que incluyen los correspondientes planos –que señala que los límites urbano comunal y de extensión urbana “son de carácter informativo”–, que tales límites no se han modificado por el instrumento de que se trata, de modo que, para todos los efectos que procedan, debe considerarse la delimitación actualmente vigente.

Asimismo, entiende este Órgano de Control que el artículo 7.1.1.4. que se reemplaza por el indicado en la letra e) del N° 1 del Artículo Primero de la resolución señalada, es el que fue incorporado al PRMS a través de la resolución N° 76, de 2006, de ese Gobierno Regional.

Finalmente, debe anotarse que los planos que reemplazan a los RM-PRM99-CH.2.B y RM-PRM-02-pTM/cBP-1B, aludidos en el encabezado del mencionado Artículo Primero, son los RM-PRM-08-CH.2.B./99 y RM-PRM-08-pTM/cBP-1.B./99, respectivamente, tal como se aprueban en el N° 2 del mismo artículo, y no los que se indican en dicho encabezado.

Ramiro Mendoza Zúñiga  
Contralor General de la República

**Año 2011****N° 4.916 Fecha: 26-I-2011 - Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago**

Esta Contraloría General ha debido abstenerse de tomar razón de la resolución N° 188, de 2010, del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, a través de la cual se modifica el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), por las razones que pasan a exponerse.

En lo que dice relación con lo preceptuado en el N° 2 del artículo 2° de la resolución que se examina –en orden a incorporar al cuadro contenido en el artículo 5.2.2. del PRMS, el parque metropolitano denominado “Parque San Luis de Quilicura”–, cabe consignar que no consta en la Memoria Explicativa de dicha modificación el fundamento para definir el nivel intercomunal de esa área verde (aplica dictamen N° 21.512, de 2010).

Es dable precisar en esta parte, que si bien en el punto 2.3 de dicha Memoria Explicativa se señala que la modificación que se examina deberá enmarcarse en lo dispuesto por el Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana (PPDA) –revisado, reformulado y actualizado por el decreto N° 66, de 2009, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia–, en particular en lo señalado en su artículo 117, este último precepto se refiere a la posibilidad de desafectar parte de áreas verdes no consolidadas, compensando tal desafectación parcial en las condiciones que el mismo indica, de modo que no resulta aplicable en la especie.

Por otro lado, en lo que atañe a lo dispuesto en el N° 3 del referido artículo 2° –en el sentido de suprimir del cuadro contenido en el artículo 5.2.4.1. del PRMS, el equipamiento recreacional y deportivo “Deportivo Lo Campino”–, debe observarse que no se advierte la forma en que dicha modificación armoniza con lo dispuesto en la letra c) del punto 3 del citado artículo 117, y lo prescrito en punto 6, letra d), del artículo 130 del mismo PPDA, que señalan, respectivamente, que el Gobierno Regional Metropolitano deberá “Fomentar la creación, mantención y cuidado de las áreas verdes y el arbolado urbano, así como de las masas de vegetación que rodean la Cuenca de Santiago, en conjunto con los Programas de Forestación Urbana de la Corporación Nacional Forestal”, y que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en conjunto con la respectiva Secretaría Regional Ministerial, continuará con la elaboración y materialización del plan de actualización de los Instrumentos de Planificación Territorial a que alude, con la finalidad, entre otras, de “Fomentar la materialización y mantención de nuevas áreas verdes en las comunas de la Región Metropolitana”.

En seguida, en relación con lo dispuesto en el N° 4 del mismo artículo 2° –que incorpora en el cuadro del mencionado artículo 5.2.4.1. un nuevo equipamiento recreacional y deportivo–, es menester reparar que de acuerdo con el criterio contenido en el dictamen N° 21.206, de 2010, ello resulta improcedente.

Acerca de los planos RM-PRM-09T/101 y RM-PRM-09-1A/101, que se adjuntan, debe observarse que no consta que hayan sido firmados por el Intendente, el Secretario Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y el Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano de la misma Secretaría Regional Ministerial, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.9. del decreto N° 47, de 1992, de la referida Secretaría de Estado, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y que se ha omitido completar sus viñetas, en lo relativo al acuerdo del respectivo Consejo Regional (aplica dictamen N° 14.589, de 2010). Además, debe consignarse que las copias que se adjuntan difieren entre sí, en particular, en lo relativo al trazado de la vía Pedro Riveros.

Finalmente, cumple esta Entidad de Control con hacer presente que los instrumentos de planificación territorial como el de la especie se encuentran afectos a control previo de juridicidad en virtud de lo dispuesto en el numeral 10.4.7. del artículo 10, de la resolución N° 1.600, de 2008, de esta Contraloría General, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón, y no como se indica en la parte final de los Vistos de la resolución en estudio.

En mérito de lo expuesto, se representa la resolución N° 188, de 2010, de ese Gobierno Regional, la que se remite junto con sus antecedentes.

Ramiro Mendoza Zúñiga  
Contralor General de la República

**N° 41.275 Fecha: 01-VII-2011 - Planes Reguladores Aplicación ley N° 20.417**

Con motivo de presentaciones efectuadas por la Municipalidad de Peñalolén y por don Eduardo de las Heras Hernández, relativas a la pertinencia de someter el proyecto de modificación del plan regulador de dicha comuna a evaluación ambiental estratégica (EAE), de conformidad con las disposiciones pertinentes de la ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, esta Contraloría General ha estimado oportuno dictaminar acerca de la materia.

Al efecto, y teniendo presente los informes que, sobre el particular, han dirigido a este Organismo Fiscalizador el Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana y la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, es menester hacer notar que por medio de su dictamen N° 78.815, de 2010, este Ente Contralor se pronunció sobre la necesidad de que los planes reguladores y sus modificaciones sean sometidos al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), considerando, por una parte, que a partir del 26 de enero de 2010 –fecha de publicación de la ley N° 20.417, que crea el Ministerio, el Servicio de Evaluación Ambiental y la Superintendencia del Medio Ambiente–, tales instrumentos deben ser objeto de evaluación ambiental estratégica y, por otra, la circunstancia de que no se ha dictado el reglamento relativo a ese último tipo de evaluación, de conformidad con el artículo 7° ter de la referida ley N° 19.300.

En seguida, que por las razones que, in extenso, se desarrollan en el mismo dictamen, se concluyó en éste que los planes reguladores, sus modificaciones sustanciales y los instrumentos que los reemplacen o sistematicen, que no hayan ingresado al SEIA antes de la fecha de publicación de la ley N° 20.417, mencionada, deben someterse a EAE a partir de dicha data, no siendo óbice para ello el que no se hubiere dictado el aludido reglamento.

Ahora bien, en relación con lo anterior, ha surgido la necesidad de esclarecer la forma en que deben ser resueltas una serie de situaciones concernientes a planes reguladores que, de acuerdo a lo señalado precedentemente, debieron haber sido sometidos a EAE –puesto que no iniciaron su tramitación ante la autoridad ambiental con anterioridad a la última ley citada–, pero que, no obstante, lo fueron al SEIA, habida cuenta que, en forma previa a la señalada definición jurisprudencial, era el parecer de esa autoridad que este último sistema se mantenía en vigencia, en tanto no se dictare el reglamento a que se ha hecho mención.

Tales situaciones, cabe precisar, se refieren a planes reguladores que, en el contexto descrito, se encuentran aún en revisión por parte del respectivo órgano del Servicio de Evaluación Ambiental, y a aquellos que obtuvieron una resolución de calificación ambiental favorable.

Sobre ese particular, este Ente Fiscalizador estima relevante tener en cuenta que, de conformidad con el artículo 22 de la Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente, los proyectos del sector público se someterán al sistema de evaluación de impacto ambiental “y se sujetarán a las mismas exigencias técnicas, requerimientos y criterios de carácter ambiental aplicables al sector privado”.

Asimismo, que, desde esa perspectiva, es dable sostener que, tratándose de los instrumentos de planificación territorial, el servicio titular del respectivo proyecto se encuentra en una posición equivalente a la de los particulares que, en su calidad de interesados en obtener una autorización ambiental en el marco de la preceptiva legal de que se trata, acuden a la repartición competente.

En ese orden de ideas, corresponde, en seguida, recordar que, como se desprende de la reiterada jurisprudencia de esta Entidad de Control –v. gr., la contenida en sus dictámenes N°s. 53.858, de 2006, 16.238, de 2007 y 29.001, de 2011–, el reconocimiento de la buena fe, como sustento

básico de las relaciones jurídicas –de derecho público o privado–, constituye una aplicación directa de los principios generales del derecho que, en lo pertinente, limita la actividad administrativa, amparando en general las situaciones generadas sobre la base de la confianza de los particulares en la Administración, con la finalidad de brindar a tales relaciones la debida seguridad jurídica.

Siendo ello así, no cabe, luego, dejar de considerar que, como se consignó en los párrafos que anteceden, la autoridad con competencia en la materia, en forma previa a la emisión del dictamen N° 78.815, de 2010, sostuvo oficialmente el parecer de que la EAE sólo sería exigible una vez dictado el reglamento concerniente al procedimiento y plazos en virtud del cual se tramitará ese tipo de evaluación, circunstancia que, en definitiva, llevó a diversos municipios a la convicción de haber obrado al amparo de un régimen de legitimidad, al someter al SEIA proyectos concernientes a instrumentos de planificación territorial que quedaron sometidos, luego de la ley N° 20.417, a evaluación ambiental estratégica.

Es así como, naturalmente, a fin de dilucidar las situaciones planteadas, debe tenerse en cuenta la data de emisión de dicho dictamen –esto es, el 28 de diciembre de 2010–, por cuanto, habiéndose transcrito el mismo al Ministerio del Medio Ambiente y al Servicio de Evaluación Ambiental, y siendo públicos los pronunciamientos que efectúa este Organismo Contralor –los que, por lo demás, pueden ser consultados en la base de jurisprudencia que se encuentra a disposición del público en el sitio web de esta Institución–, el criterio definido en ellos no puede sino ser conocido a partir de la data de su expedición.

En consecuencia, tratándose de los instrumentos de planificación territorial que, de acuerdo a la preceptiva vigente sobre la materia, y a lo señalado en el dictamen individualizado precedentemente, debieron haber sido sometidos a EAE, pero que, sin embargo, lo fueron en cambio al SEIA, encontrándose pendiente su aprobación, debe concluirse que en el evento de que el ingreso a ese último sistema se haya verificado con posterioridad a la emisión del pronunciamiento en comento, dicha circunstancia no exime al municipio titular del proyecto del deber de someterlo a evaluación ambiental estratégica.

Por el contrario, en la misma situación, pero verificado el ingreso de los instrumentos de planificación territorial al SEIA con anterioridad al mismo dictamen, no será exigible a sus titulares someterlos a EAE, toda vez que ello significaría transgredir el amparo que el referido principio de buena fe brinda a las reparticiones que, en cumplimiento del parecer sostenido por la autoridad ambiental a esa época, realizaron dicho trámite en el convencimiento de ajustarse a la preceptiva contenida en la ley N° 19.300, aludida.

A su turno, y en armonía con lo expresado en los párrafos que anteceden, corresponde aseverar que en el caso de los planes reguladores que obtuvieron una resolución ambiental favorable, habiendo ingresado el respectivo proyecto al SEIA con posterioridad a la ley N° 20.417, su situación deberá ser resuelta teniendo en cuenta la fecha en que se inició el procedimiento que dio origen a las correspondientes resoluciones de calificación ambiental.

Por consiguiente, si esa fecha es anterior al 28 de diciembre de 2010, no resulta exigible el sometimiento de tales proyectos a evaluación ambiental estratégica, pero si es posterior, la obtención de la aprobación ambiental, en los términos señalados, no obsta a que los mismos deban ser evaluados conforme al régimen establecido por la preceptiva en vigor. Esto último considerando, además, que el ingreso al SEIA –que ha de calificarse de voluntario– no constituye un antecedente que permita a esta Entidad Fiscalizadora arribar a una conclusión diversa.

Finalmente, se ha estimado menester consignar que en el caso de instrumentos de planificación territorial que obtuvieron resolución ambiental favorable en el marco del SEIA -en los términos anotados-, respecto de los cuales sus titulares requieran realizar cambios a los proyectos aprobados, debe observarse el criterio contenido en el dictamen acerca de cuyo alcance se ha tratado en este pronunciamiento, de modo que si tales cambios constituyen una modificación sustancial de los respectivos planes reguladores, o los reemplazan o sistematizan, deben someterse a evaluación ambiental estratégica.

Osvaldo Vargas Zincke  
Contralor General de la República  
Subrogante

### **N° 49.301 Fecha: 05-VIII-2011 - Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago**

Esta Contraloría General ha dado curso a la resolución N° 105, de 2011, del Gobierno Regional Metropolitano, a través de la cual se modifica el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), instrumento de planificación territorial que, con anterioridad, fue representado sobre la base de lo expresado en el oficio N° 4.916, de 2011, de este origen.

No obstante –y teniendo presente las circunstancias particulares de la modificación de que se trata, especialmente la relativa a la finalidad de generar soluciones habitacionales de carácter social– cumple señalar, atendido que el predio cuyo uso de suelo se modifica, denominado “Deportivo Lo Campino”, corresponde a un área verde normada por el Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana (PPDA) –revisado, reformulado y actualizado por el decreto N° 66, de 2009, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia–, que la autoridad administrativa será responsable de cautelar que la compensación de superficies de áreas verdes a que se refiere su artículo 117, sea efectuada en los términos previstos por el PRMS, debiendo informar a esta Entidad de Fiscalización de las medidas que se adopten al efecto.

Asimismo, es necesario puntualizar que, en lo sucesivo, deberá considerarse lo dispuesto en el referido artículo 117 –que propone, en lo que interesa, la desafectación de parte de las áreas verdes a que alude, no consolidadas–, regulación que deberá verificarse y cumplirse íntegramente al momento de la respectiva aprobación.

Por último, es menester manifestar que entiende esta Sede de Control que el Equipamiento Deportivo graficado en el Plano RM-PRM-09-T/101, dado su carácter transitorio, no corresponde a un equipamiento del nivel intercomunal como allí se consigna.

Con los alcances que anteceden, se ha tomado razón de la resolución N° 105, de 2011, del Gobierno Regional Metropolitano.

Ramiro Mendoza Zúñiga  
Contralor General de la República

**N° 55.556 Fecha: 02-IX-2011 - Modificación Plan Regulador Metropolitano de Concepción**

Mediante el oficio de la suma, esa Contraloría Regional ha enviado a esta Sede Central, para su estudio, la resolución N° 116, de 2011, del Gobierno Regional del Biobío, que promulga la "Modificación del Plan Regulador Metropolitano de Concepción, Zona ZTT-13 Puerto de Lota".

Al respecto, cumple esta División con efectuar las siguientes observaciones, concernientes a dicho acto administrativo:

1. En cuanto a la resolución en análisis, es del caso observar, sobre lo consignado en su numeral 2°, que al asimilar las normas de la zona que se elimina –ZTT-13– del Plan Regulador Metropolitano de Concepción –promulgado por la resolución N° 171, de 2002, del Gobierno Regional del Biobío– a las de la Zona ZHM-36, de acuerdo a lo graficado en el plano MPRMC-06, la modificación de que se trata excede las competencias de un plan regulador metropolitano, toda vez que, vgr., los artículos 3.1.3. –que permite, entre otros, el uso de suelo habitacional– y 3.1.5. –en tanto se refiere a una densidad habitacional bruta mínima igual o superior a la densidad promedio real existente en la zona o barrio donde se emplacen–, que regulan dicha zona, se apartan del ámbito propio de acción de este nivel de planificación territorial fijado por el artículo 2.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), contenida en el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, además de establecer en el último de los artículos anotados, una norma en función de un elemento variable e incierto. Lo propio se observa respecto del numeral 3° de la resolución de la especie, mediante el cual se viene aprobando el aludido plano MPRMC-06.

Asimismo, es dable reparar los artículos 3.1.4. –que dispone, en lo que interesa, que las actividades productivas a las que alude deberán optimizar sus procesos productivos con el fin de mejorar su calificación ambiental– y 3.1.7. –que prescribe que los planes reguladores comunales o seccionales deberán, cuando corresponda, establecer microzonas industriales, de bodegaje y/o de talleres, previa fijación de disposiciones "técnicas", urbanísticas y "ambientales", que mitiguen sus potenciales impactos o efectos en el entorno–, por cuanto regulan una materia ajena a los instrumentos de planificación territorial.

2. Por otra parte, en lo que concierne al citado plano MPRMC-06, es menester objetar que omite indicar su escala y que no se advierte que se haya cumplido con lo dispuesto en el artículo 2.1.4. de la OGUC, según el cual los planos que conformen un instrumento de planificación territorial deberán confeccionarse sobre base aerofotogramétrica o satelital, debidamente georreferenciada (aplica dictámenes N°s. 3.307 y 21.206, ambos de 2010).

3. En seguida, sobre la consulta exigida en el N° 1 del artículo 2.1.9. de la OGUC, cabe señalar que no se incluyen los antecedentes referidos a la misma, toda vez que se acompañan algunas de las respuestas de los municipios –sin adjuntar el informe del asesor urbanista– y no se precisa si los restantes evacuaron o no el respectivo informe.

4. En diverso orden de ideas, cumple con advertir que la resolución aprobatoria del plan se encuentra remitida en dos versiones originales, de modo que deben adoptarse las medidas correspondientes y cotejar, esa Contraloría Regional, que los textos coincidan exactamente (aplica dictámenes N°s. 56.188 y 33.853, ambos de 2010), sin perjuicio de que las resoluciones deben emitirse en un único documento original.

5. Por último, en lo meramente formal, debe corregirse la referencia que se efectúa en los Vistos de la resolución en estudio al T.S. N° 74 (V. y U.) de 1992", atendido que dicha alusión corresponde al decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.



En mérito de lo expuesto, esa Sede Regional deberá representar la resolución N° 116, de 2011, del Gobierno Regional del Biobío, sobre la base de lo expresado en el cuerpo de este oficio.

Ramiro Mendoza Zúñiga  
Contralor General de la República

**N° 56.032 Fecha: 05-IX-2011 - Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago**

Esta Contraloría General ha debido representar la resolución de la suma, a través de la cual se modifica el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) –aprobado por la resolución N° 20, de 1994, del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago–, por cuanto no se ajusta a derecho.

En efecto, de acuerdo con lo dispuesto en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y en el decreto N° 47, de 1992, de la misma Secretaría de Estado, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), los planes reguladores como el de la especie constituyen instrumentos de planificación territorial que se encuentran sometidos a un procedimiento reglado de elaboración y aprobación, cuyo contenido, asimismo, se encuentra expresamente delimitado, fundamentalmente, en los aludidos cuerpos normativos.

En ese contexto, se advierte que la modificación de que se trata no se ajusta al referido ordenamiento jurídico, por las razones que a continuación se exponen, y que inciden en los artículos que en cada caso se indican, de la Ordenanza del PRMS.

1.- En relación a las normas urbanísticas que se señalan para las Zonas Urbanizables Condicionadas (ZUC), debe consignarse que de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 2.1.3. y 2.1.7. de la OGUC, aquéllas deben ser establecidas –en los términos de que dan cuenta tales preceptos– en disposiciones transitorias, lo que no acontece en la situación que se analiza (artículo 3.3.7.).

Además, acerca de la expresión “actividades productivas calificadas como inofensivas que sean complementarias a las actuales actividades agrícolas, forestales o ganaderas existentes”, empleada al regular los usos permitidos en tales ZUC, debe anotarse, por un lado, que ella implica una regulación en función de un factor incierto -dado por las actividades “existentes”- y, por otro, que, en todo caso, carece de la adecuada precisión (artículo 3.3.7, inciso segundo, párrafo primero).

Por otra parte, sobre el establecimiento de condiciones que dan lugar a la aplicación de normas urbanísticas especiales de densidad bruta máxima y coeficiente de constructibilidad para los proyectos que las satisfagan, cabe consignar, también sin perjuicio de lo sostenido en el párrafo primero de este número, que no corresponde referirse al “destino señalado”, para aludir a tales condiciones (artículo 4.10.).

A lo anterior, es dable añadir que, tratándose de la condición consistente en “Contar proporcionalmente con las áreas verdes materializadas o garantizadas, incluyendo su mantención por un plazo mínimo de 5 años”, no se establece el mecanismo mediante el cual debe determinarse dicha proporción, como tampoco se pormenorizan los contenidos del “Convenio de Mantención de Áreas Verdes” y del “Plan de Manejo y Mantención de las áreas verdes asociadas”, a que se alude en su regulación, ni la forma de garantizar su ejecución mediante la determinación de los instrumentos que sean exigibles (4.10., N° 2).

Luego, en lo relativo a la condición de “Contar con la vialidad materializada o garantizada que sirva al terreno, incluyendo las conexiones con la vialidad existente”, no se definen las modalidades bajo las cuales se regularan dichas garantías para asegurar la ejecución de esta condición (4.10., N° 3).

En seguida, en cuanto a la condición de “Contar con al menos un 6% del terreno destinado a uso equipamiento”, debe objetarse que no se establezca el modo de calcular dicho porcentaje, en los casos en que se consideren áreas verdes forestadas para efectos de cumplir con tal requisito, si

se considera que la regulación de dichas áreas establece que “deberá dejarse al menos un 50% del terreno como área verde permeable, sin construcciones” (artículos 4.10., N° 4, y 5.2.4.5.).

Respecto de la condición relativa a “Contar con al menos un 8% del terreno destinado a uso residencial para vivienda social, la que no podrá ser compensada fuera de la superficie antes indicada”, no se aprecia la forma de cumplimiento de la misma, habida consideración que tal destinación sólo puede verificarse en la medida que exista un proyecto de edificación de ese tipo de viviendas que, en la especie, no se exige. Tampoco se advierte si el cálculo de la densidad bruta máxima de los proyectos que se ejecuten en las ZUC considera o no a las referidas viviendas sociales (artículo 4.10., N° 5).

En lo que concierne, luego, a la emisión, por parte de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo (SEREMI), de un informe de “factibilidad territorial” que dé cuenta del cumplimiento de dichas condiciones, se omite fijar la oportunidad en que dicha labor debe efectuarse. (Art. 4.10, inciso cuarto).

A su turno, en cuanto a los contenidos de dicho informe, no se define el alcance de la expresión “superficie total del sector”, que se emplea al tratar el componente asociado a la “Factibilidad de conectividad” (artículo 4.10., inciso quinto, párrafo quinto).

En relación al componente “Factibilidad de supresión de riesgos” del mismo informe, es del caso manifestar que la exigencia a que hace alusión, en orden a que “el interesado deberá precisar las áreas directamente afectadas así como sus áreas de influencia, en concordancia con las características propias del riesgo y la magnitud del proyecto”, carece de sustento normativo y se aparta de lo dispuesto en el artículo 2.1.17. de la OGUC (artículo 4.10., inciso quinto, párrafo noveno).

Tratándose de la “Factibilidad de Evacuación de Aguas Lluvia”, corresponde objetar que se disponga que la solución que se determine deberá ser aprobada por el Ministerio de Obras Públicas y/o el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, pues ello se aparta del ámbito de competencia de los planes reguladores (artículo 4.10., inciso quinto, décimo párrafo).

Finalmente, en relación con los sectores excluidos de la zona condicionada que se regula, corresponde anotar que, tratándose del denominado “Huertos Familiares”, no se advierte si resultaría procedente aumentar el coeficiente de constructibilidad, y que en el caso del denominado “Área de influencia de la planta de tratamiento de aguas servidas La Farfana”, el mismo no aparece graficado en los pertinentes planos, siendo del caso añadir que al disponerse, en relación con dicha área, que “podrán autorizarse proyectos con destino habitacional que cuenten con la certificación del organismo competente” y que “La Dirección de Obras Municipales previo al Permiso de Edificación deberá velar por el cumplimiento de esta exigencia”, se regula una materia ajena al ámbito de competencia de los instrumentos de planificación territorial, pues no corresponde que éstos entreguen competencias, atribuciones o responsabilidades a organismos públicos (artículo 4.10., inciso segundo, párrafos primero y tercero).

2.- En lo relativo a la modificación del cuadro del artículo 5.2.3.1., a fin de incorporar los parques intercomunales graficados en los planos que se indican, cumple observar, en relación con el “Parque Pudahuel Oriente”, que su denominación difiere de la contenida en el plano RM-PRM-OS-100-ZUS, lámina 2 de 4, que consigna “Parque Pudahuel Poniente”.

Además, corresponde observar que según se advierte de los respectivos planos, parte de algunos de los parques intercomunales proyectados que se señalan en esta disposición –v. gr., los parques “Colo-Colo”, “Santa Laura”, “Las Torres” y “General San Martín”– comprenden terrenos anteriormente gravados con declaratorias de utilidad pública que, acorde a lo prescrito en el artículo transitorio de la ley N° 19.939, se encuentran caducadas de pleno derecho por haber estado emplazados en el área rural, lo que resulta improcedente, atendido lo dispuesto en el inciso sexto del artículo 59, de la LGUC que establece, en lo que importa, que “Caducada la declaratoria de utilidad pública, el inmueble afectado no podrá ser declarado nuevamente afecto a utilidad pública para los mismos usos incluidos en una declaratoria anterior”.

3.- En diverso orden de ideas, corresponde objetar el establecimiento y regulación de la tipología denominada “Áreas Verdes Forestadas”, toda vez que carece de sustento normativo y se aparta de lo dispuesto en el artículo 2.1.31. de la OGUC (artículos 5.2.4. y 5.2.4.5.).

Adicionalmente, cabe manifestar que no corresponde que en la Memoria Explicativa del instrumento en estudio, se considere a dichas áreas dentro de las áreas verdes que se incorporan a través de éste, toda vez que, según lo dispuesto en el nuevo artículo 5.2.4.5., ellas admiten, además del uso de suelo área verde, el uso de equipamiento en los términos que en esa disposición se establecen.

Sin perjuicio de lo anterior, es dable consignar, en relación con el cuadro de áreas verdes forestadas contenido en el artículo 5.2.4.5., que se omite incluir el área AF7 de la comuna de Maipú, que sí aparece individualizada en el cuadro de áreas verdes forestadas del artículo 4.10., N° 2, y en la lámina 2 de 4 del plano RM-PRM-08-100-ZUS. Asimismo, que la letra m) del N° 1, del artículo 1° de la resolución que se examina, al incorporar la tipología “Áreas Verdes Forestadas” después de la expresión “Áreas Recreativas de Interés Ecológico y Cultural”, omite señalar la disposición de la Ordenanza del PRMS que se modifica.

4.- Se advierten discrepancias entre las vías singularizadas en el cuadro que se agrega al artículo 7.1.1.1., denominado “Cuadro 5 Vialidad Expresa en Zonas Urbanizables Condicionadas, comunas de Quilicura, Renca, Pudahuel, Maipú y San Bernardo” y las graficadas en los respectivos planos. Así, v. gr., los tramos descritos para las vías E14P “El Retiro”, E5P “Camino Valparaíso/Ruta 68”, E33P “Lo Aguirre Sur”, E4S “Camino Lonquén”, E13S “Camino Internacional” y E13S “Acceso Sur”, no concuerdan con lo graficado en las láminas del plano RM-PRM-08-1 aa-v; las vías E19S “Ruta 78 Autopista del Sol” y E1 S “Carretera Panamericana/Ruta 5/Av. Gral. Velásquez”, no obstante estar graficadas en el respectivo plano, no se incluyen en el cuadro; la vía E8N, denominada “Camino a Lampa”, aparece individualizada en el plano como “Camino Lampa a Camino Lo Boza”, y la vía E14P “El Retiro” se encuentra individualizada con el código E14N.

Es del caso hacer presente, además, que no se indica en qué parte del artículo 7.1.1.1. de la Ordenanza del PRMS se agrega el mencionado cuadro de vialidad, y que no se ajusta a la numeración correlativa de los restantes cuadros de vialidad contenidos en los siguientes artículos de la Ordenanza del PRMS.

5.- Respecto del “Cuadro 10 Vialidad Troncal en Zonas Urbanizables Condicionadas, comunas de Quilicura, Renca, Cerro Navia, Pudahuel, Maipú, San Bernardo, La Pintana y Puente Alto”, que se agrega al artículo 7.1.1.2., corresponde hacer extensivas las observaciones formuladas en el párrafo que antecede.

Por otra parte, corresponde observar que algunas de las vías a que alude comprenden terrenos anteriormente gravados con declaratorias de utilidad pública, que caducaron de pleno derecho, según lo dispuesto en el artículo transitorio de la ley N° 19.939, lo que resulta improcedente atendido lo dispuesto en el citado artículo 59, inciso sexto, de la LGUC. Tal es el caso, v. gr., de las vías T13P "5 Poniente/El Bosque", T13P "Costanera Oriente Río Mapocho", T10P "Costanera Norte Zanjón de la Aguada", T32P "Camino La Farfana", T38P "Pudahuel Poniente" y T33N "Costanera Poniente del Ferrocarril".

Lo propio cabe observar respecto de la vía "Colo Colo" a que se refiere el nuevo artículo 10 transitorio que se viene estableciendo.

Además, en lo relativo a la singularización de las vías, se advierten discrepancias con lo graficado en los respectivos planos. Así, v. gr., los tramos de las vías T33N "Costanera Poniente del FFCC", T32N "José Miguel Infante", T16P "Ventisqueros", T3P "Río Viejo" y T36S "Juanita", no se encuentran graficados en el plano RM-PRM-08-100-V como "Vialidad PRMS ZUC"; y los tramos descritos para las vías T25N "Lo Marcoleta", T1 N "Camino Lo Echevers", T24N "Lo Cruzat", T23N "O'Higgins", T27N "General San Martín", T2N "San Luis", T7P "Callejón de los Perros", T10P "Costanera Norte Zanjón de la Aguada", T13P "5 Poniente/El Bosque", T13P "Costanera Oriente Río Mapocho", T30P "El Descanso", T37P "Costanera Poniente Río Mapocho", T33S "San Francisco", T34S "John Kennedy", T35S "San Ricardo", T45S "Paicaví-El Almendral", T17S "Camino El Mariscal/Domingo Tocornal", T3S "Portales Oriente", T15S "Camino La Vara", T16S "Costanera Norte Río Maipo" y T47P "Costanera Interior", no concuerdan con lo graficado en las láminas del referido plano.

Finalmente, resulta improcedente que la vía T22N "Costanera Norte Estero Las Cruces" considere dentro de su perfil al "Parque del Estero", y que dentro del ancho entre líneas oficiales de la vía T33N "Costanera Poniente del FFCC" se considere la "línea del ferrocarril", siendo del caso añadir, respecto de esta última vía, que no se señala que se encuentra emplazada también en la comuna de Lampa, de acuerdo con los tramos que se describen en el cuadro.

6.- Los cuadros de vialidad que contiene el nuevo artículo 10 transitorio que se establece, no indican las categorías de las vías a que se refieren, ni se consigna si son existentes, proyectadas o incluyen ensanches, a lo que es dable agregar que tampoco se indica la unidad de medida del ancho entre líneas oficiales que se señala para cada vía.

Tratándose del cuadro "Vías Sector Norte: Comuna de Quilicura-Renca", contenido en dicho artículo transitorio, se omite señalar que algunas de las vías que comprende se encuentran también emplazadas en las comunas de Lampa y Pudahuel. Además, se observan discrepancias en los tramos que describen a las vías "Av. Las Industrias", "Industrial", "Colo Colo", "Santa Laura", "Av. Las Torres", "Miraflores" e "Infante Norte", con lo graficado en las láminas del Plano RM-PRM-08-100-V. Asimismo, no procede incluir al Parque del Estero dentro del perfil de la vía "Costanera Sur Estero Las Cruces".

Con todo, cabe hacer presente que el referido Parque del Estero no está incorporado en el listado de Parques Intercomunales contenido en el artículo 5.2.3.1., y que acorde al plano RM-PRM-08-100-ZUS, el parque contiguo a la última vía aludida corresponde al Parque Las Cruces Sur, que sí aparece consignado en el referido listado.

En seguida, en relación con el cuadro “Vías Sector Poniente: Comuna de Pudahuel-Maipú”, que también se contiene en el nuevo artículo 10 transitorio, es menester anotar que la Avenida Diego Portales, a que en él se alude, no aparece identificada en el plano respectivo.

Asimismo, el tramo “5 Poniente-Av. Américo Vespucio”, de la vía “El Descanso Sur”, no coincide con lo graficado en el respectivo plano.

Por último, en cuanto al cuadro “Vías Sector Sur: Comuna de San Bernardo (Cerro Chena)”, del precepto transitorio en comento, es del caso observar que el respectivo plano -RM-PRM-08-100-V- se denomina de manera diversa; que un tramo de la vía “Aeropuerto” se emplaza en la comuna de Cerrillos, lo que se omite consignar, y que se observan discrepancias en los tramos que describen a las vías “Las Acacias”, “Rinconada de Chena”, “Camino Borde Cerro”, “Aeropuerto” y “Vista Hermosa”, con lo graficado en la lámina 3 de 4 del citado plano.

7.- El plano RM-PRM-08-100-ZUS Zonificación Usos de Suelo, grafica un “Área de Reconversión de uso de suelo” y una “Zona Restringida al Uso Habitacional Mixto”, sin que se advierta la regulación de dichas áreas en la Ordenanza que se viene aprobando. Además, dispone un “Límite Urbanizable” –categoría que no está contemplada en el ordenamiento legal y reglamentario que regula la materia–, y presenta diferencias en la simbología de sus láminas.

8.- En cuanto al plano RM-PRM-08-100-V, se observa en algunas vías proyectadas –cuya materialización se ha considerado como condición a cumplir por parte de los proyectos de construcción con factibilidad territorial dentro de las ZUC–, tales como las vías “Colo Colo”, “Santa Laura”, “Avenida Las Torres”, “Miraflores”, “Infante Norte”, “Aeropuerto”, “Vista Hermosa” y “Camino El Cerrillo”, se prolongan fuera del territorio de dichas ZUC.

9.- No consta que los planos que se vienen aprobando hubieren sido firmados por el Intendente, el Secretario Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y el Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la misma Secretaría Regional Ministerial, conforme previene el artículo 2.1.9. de la OGUC, ni tampoco que se hayan completado sus viñetas en lo relativo al acuerdo del respectivo Consejo Regional.

10.- Por otra parte, en relación a las áreas de riesgos definidas en los planos que se examinan, cabe manifestar que no corresponde que se modifiquen, supriman o agreguen nuevas áreas, sin que se adjunten los antecedentes que lo justifiquen. Tal es el caso, v. gr., de la lámina 1 del plano RM-PRM-08-100-R, que omite graficar las áreas restringidas o excluidas al desarrollo urbano –“Afloramiento Potencial de Napa Freática”, Área de Alto Riesgo de Derrumbes y Asentamiento Territorial”, “Área recurrentemente inundable” y “Área de Riesgo Geofísico Asociados a Inundación Recurrente”– consignadas en los planos vigentes del PRMS y en el capítulo 8.2 de su Ordenanza; de la lámina 2 del mismo plano, en que el “Área recurrentemente inundable” graficada no se incluye en la viñeta, agregándose, además, un “Área de Restricción Habitacional” no incluida en la Ordenanza del PRMS vigente, ni tampoco en la resolución que se viene aprobando; de la lámina 4, en que se omite graficar el “Área de Alto Riesgo de Derrumbes y Asentamiento Territorial”, vigente en los respectivos planos, y de la lámina 1 del plano RM-PRM-08-100-R, que grafica las áreas de restricción por riesgo “Por desborde de cauces y cuerpos de agua” y “Por acumulación de agua”, que no se encuentran definidas en la Ordenanza del PRMS vigente, ni se regulan en la modificación que se viene aprobando.

11.- No consta que se hubiere efectuado la consulta a todas las Municipalidades cuyo territorio es vecino al regulado por el presente instrumento, según dispone el artículo 2.1.9., N° 1, de la OGUC.

12.- Luego, en cuanto al procedimiento de evaluación ambiental, es menester considerar que el primer proyecto referente a la modificación del PRMS, que se examina —que contaba con calificación ambientalmente favorable, otorgada por medio de la resolución exenta N° 180, de 2010, de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región Metropolitana, y que fue rechazado por el Consejo Regional—, fue objeto de modificaciones por parte de la SEREMI, que incidieron en diversos aspectos, a los que se alude en el informe adjunto al oficio N° 5.703, de 2010, por el cual dicha repartición consulta al Director del Servicio de Evaluación Ambiental, Región Metropolitana de Santiago, sobre la pertinencia de reingresar ese proyecto modificado a calificación ambiental.

En ese contexto, se advierte que tal informe no incluyó la totalidad de los cambios efectuados por la indicada SEREMI —v. gr., en el N° 4.5 de la Memoria Explicativa, bajo el epígrafe “Sistemas Ambientales: Cinturones y Cuñas” se indica que “la superficie de áreas verdes que agrega el PRMS sería de 2.577 hectáreas”, cifra que difiere de lo indicado en el número 3.2 de la resolución exenta N° 180, del 2010, en el que se “propone reservar 2.731,7 hectáreas para parques y áreas verdes”— sin que, por ende, conste que la referida autoridad ambiental hubiere considerado todos los antecedentes al concluir, en su oficio N° 540, de 2010, que no debía ingresar nuevamente al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

13.- En lo formal, cabe señalar que el artículo 1° de la resolución que se examina contiene un numeral 1, en circunstancias que no existe un numeral 2; en el inciso primero del mismo artículo se omite consignar, entre los preceptos que se modifican, al artículo 7.1.1.1., sin perjuicio de que tampoco se hace referencia a aquellos que son objeto de una nueva numeración; en el literal a) del aludido numeral 1, no procede agregar los planos que se indican al Listado del Cuadro de Planos Originales incluido en el artículo 1.1. del instrumento que se modifica, toda vez que, atendido su contenido, se advierte que corresponden a modificaciones de planos ya incluidos en dicho cuadro; en el artículo 3.1.1.1. —que se modifica en virtud del literal c)—, al indicar los planos en que se grafican las Zonas Urbanizables Condicionadas (ZUC), se omite señalar al plano RM-PRM-08-ZUS Zonificación Usos de Suelo, sin perjuicio de que, además, la expresión “PRM-08” aparece repetida, y que, al consignar los artículos que regulan dicha zona, omite incluir los artículos 7.1.1.1., sobre Vialidad Expresa, y 10 transitorio, relativo a vialidad en zonas urbanizables condicionadas; en el literal f), que modifica el artículo 4.4., debe precisarse que el área de densidad intermedia a que esa disposición se refiere está contenida en el inciso cuarto, y no en el inciso tercero como se señala; y, por último, en relación con el artículo 4.10., resulta objetable su numeración, por cuanto no existe artículo 4.9. en la Ordenanza vigente.

Finalmente, corresponde manifestar que el análisis relativo al establecimiento y regulación de las denominadas “Zonas Urbanizables Condicionadas (ZUC)”, emplazadas dentro del límite de extensión urbana y que permiten, cumpliéndose determinadas condiciones asociadas a los proyectos que en ellas se ejecuten, aumentar la densidad bruta máxima y el coeficiente de constructibilidad, se ha efectuado, en esta oportunidad, teniendo en consideración las regulaciones contenidas en el instrumento actualmente vigente.

En mérito de lo expuesto, y haciendo presente que la Administración, al corregir el documento de que se trata, debe revisar la totalidad de sus disposiciones, a fin de armonizar su contenido con

las observaciones formuladas precedentemente y con los criterios establecidos por esta Entidad de Control en su jurisprudencia –contenidos, v. gr., en los dictámenes N°s. 14.589, 21.511, y 34.426, de 2010, y 23.212, de 2011– se representa la resolución N° 89, de 2011, del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago.

Ramiro Mendoza Zúñiga  
Contralor General de la República



## **N° 6.475 Fecha: 2-II-2011 - Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago**

Se ha dirigido a esta Contraloría General don Patricio Herman Pacheco en representación, según señala, de la Fundación Defendamos la Ciudad, consultando sobre la legalidad de la actuación del Intendente de la Región Metropolitana de Santiago de someter a una segunda votación la “Modificación al Plan Regulador Metropolitano de Santiago MPRMS.100-Actualización de Extensión Urbana y Reconversión Industrial”.

Añade que, en su concepto, ello no era procedente pues en la primera votación se obtuvieron 13 votos a favor de la citada iniciativa, con lo cual no se reunía el quórum de aprobación que exige la ley. En razón de lo anterior, expresa que dicha autoridad habría infringido el principio de probidad administrativa, consistente en observar una conducta funcionaria intachable y un desempeño honesto y leal de la función o cargo.

Requerido su informe, el Intendente Metropolitano y Presidente del Consejo Regional Metropolitano de Santiago, ha indicado que las alegaciones del recurrente no tendrían fundamento, por cuanto en la primera votación llevada a efecto no se habría obtenido el quórum que exige la ley para su aprobación, por lo que el aludido organismo, acorde con las facultades que le confiere el ordenamiento jurídico, decidió efectuarla nuevamente.

Sobre el particular, cabe señalar que acorde con lo dispuesto en el artículo 36, letra c), de la ley N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, corresponde al Consejo Regional aprobar los planes reguladores metropolitanos. Agrega esta disposición que dicho organismo deberá pronunciarse dentro del plazo de noventa días, contado desde su recepción, y que transcurrido que sea dicho término, se entenderá aprobado el respectivo instrumento de planificación.

Por su parte, conforme a lo establecido en el inciso segundo del artículo 38 del citado texto legal, “salvo que la ley exija un quórum distinto, los acuerdos del consejo se adoptarán por la mayoría absoluta de los consejeros asistentes a la sesión respectiva”.

Seguidamente, corresponde hacer presente que acorde con el artículo 24, letra c) del mismo texto legal, compete al Intendente, en su calidad de órgano ejecutivo del gobierno regional, presidir el Consejo Regional, con derecho a voz y, en caso de empate, tendrá derecho a voto dirimente.

Por consiguiente, y en lo que interesa, puede apreciarse que el consejo regional debe adoptar sus acuerdos con un quórum que constituya la mayoría absoluta de los consejeros presentes en la respectiva sesión.

En seguida, cabe tener en cuenta que de los antecedentes proporcionados por la Intendencia de la Región Metropolitana queda claro que en la sesión extraordinaria N° 2, de 30 de junio de 2010, del aludido Consejo Regional, la modificación al Plan Regulador Metropolitano de Santiago se sometió a votación, por primera vez, y que de los veintiséis consejeros asistentes, trece votaron por su rechazo; doce por su aprobación, y uno se abstuvo.

De lo señalado, aparece patente que la referida modificación no obtuvo para su aprobación el quórum que exige la ley –mayoría absoluta de los consejeros asistentes– que en este caso requería de, a lo menos, catorce votos a favor.

Lo anterior lleva a concluir, en armonía con la jurisprudencia administrativa de la Contraloría General, contenida, entre otros, en el dictamen N° 56.087, de 2003, que el Consejo no emitió un

pronunciamiento sobre la modificación de que se trata, pues dicho órgano colegiado, que actúa a través de acuerdos de mayoría, manifiesta su voluntad en esos términos, de manera que si ello no sucede así, significa que no ha expresado tal parecer.

En estas condiciones, encontrándose vigente el plazo de noventa días que el artículo 36, inciso cuarto, de la ley N° 19.175, otorga a ese organismo para emitir su pronunciamiento, decidió someter nuevamente a la aprobación del mismo la modificación indicada, la que fue rechazada por catorce votos contra doce, de los consejeros asistentes a la sesión.

Atendido todo lo expuesto, es procedente manifestar que no se advierten elementos que permitan cuestionar el proceder del Intendente de la Región Metropolitana de Santiago en los hechos descritos y que la actuación del Consejo Regional aludido se ajustó a la normativa vigente sobre la materia.

Ramiro Mendoza Zúñiga  
Contralor General de la República

## III. NORMATIVA



### LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

\* Fuente: [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl)



# TÍTULO I

## DISPOSICIONES GENERALES

### CAPÍTULO I

#### Normas de competencia

Artículo 1°.- Las disposiciones de la presente ley, relativas a planificación urbana, urbanización y construcción, y las de la Ordenanza que sobre la materia dicte el Presidente de la República, regirán en todo el territorio nacional.

Artículo 2°.- Esta legislación de carácter general tendrá tres niveles de acción:

La Ley General, que contiene los principios, atribuciones, potestades, facultades, responsabilidades, derechos, sanciones y demás normas que rigen a los organismos, funcionarios, profesionales y particulares, en las acciones de planificación urbana, urbanización y construcción.

La Ordenanza General, que contiene las disposiciones reglamentarias de esta ley y que regula el procedimiento administrativo, el proceso de planificación urbana, urbanización y construcción, y los standards técnicos de diseño y construcción exigibles en los dos últimos.

Las Normas Técnicas, que contienen y definen las características técnicas de los proyectos, materiales y sistemas de construcción y urbanización, para el cumplimiento de los standards exigidos en la Ordenanza General.

Artículo 3°.- Al Ministerio de Vivienda y Urbanismo corresponderá proponer al Presidente de la República las modificaciones que esta ley requiera para adecuarla al desarrollo nacional.

Le corresponderá, igualmente, estudiar las modificaciones que requiera la Ordenanza General de esta ley, para mantenerla al día con el avance tecnológico y desarrollo socio-económico, las que se aprobarán por decreto supremo.

Para los efectos indicados, podrá oír a los respectivos Colegios Profesionales y asesorarse por los técnicos que estime conveniente.

Le corresponderá, asimismo, aprobar por decreto supremo los Planes Regionales de Desarrollo Urbano y los Planes Reguladores Intercomunales.

Le corresponderá, también, aprobar por decreto supremo las Normas Técnicas que confeccionare el Instituto Nacional de Normalización y los Reglamentos de Instalaciones Sanitarias de Agua Potable y Alcantarillado, y de Pavimentación.

Los decretos supremos mencionados en los dos últimos incisos precedentes, se dictarán por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, por orden del Presidente de la República.

Artículo 4°.- Al Ministerio de Vivienda y Urbanismo corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta ley y su Ordenanza General, mediante circulares, las que se mantendrán a disposición de cualquier interesado. Asimismo, a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, deberá supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial.

Las interpretaciones de los instrumentos de planificación territorial que las Secretarías Regionales Ministeriales emitan en el ejercicio de las facultades señaladas en este artículo, sólo regirán a partir de su notificación o publicación, según corresponda, y deberán evacuarse dentro de los plazos que señale la Ordenanza General.

Artículo 5°.- A las Municipalidades corresponderá aplicar esta ley, la Ordenanza General, las Normas Técnicas y demás Reglamentos, en sus acciones administrativas relacionadas con la planificación urbana, urbanización y construcción, y a través de las acciones de los servicios de utilidad pública respectivos, debiendo velar, en todo caso, por el cumplimiento de sus disposiciones.

Artículo 6°.- A los Intendentes y Gobernadores corresponderá supervigilar que los bienes nacionales de uso público se conserven como tales, impedir su ocupación con otros fines y exigir su restitución, en su caso, conforme a sus facultades.

Artículo 7°.- Las disposiciones de la presente ley prevalecerán sobre cualquiera otra que verse sobre las mismas materias, sin perjuicio de las disposiciones que contenga el Decreto Ley de Reestructuración del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. En consecuencia, se entenderán derogadas las disposiciones de otras leyes que fueren contrarias a las de la presente ley.

## CAPÍTULO II

### De los funcionarios

Artículo 8°.- En todas las Municipalidades se consultará el cargo de Director de Obras, que deberá ser desempeñado por un profesional con título universitario.

En aquellas comunas que tengan más de 40.000 habitantes, este cargo deberá ser desempeñado por un arquitecto o ingeniero civil; en las demás comunas podrá serlo, además, un constructor civil. Para desempeñar el cargo se requerirá, además, ser miembro activo inscrito en el Colegio Profesional respectivo. Ningún otro funcionario municipal podrá ejercer estas funciones.

Cuando no hubiere oponentes al cargo, o cuando los ingresos municipales no fueren suficientes para costearlo, la Municipalidad deberá contratar, por un período determinado, los servicios de un profesional particular o que desempeñe otro cargo en la misma comuna o provincia. La remuneración por estos servicios se fijará de acuerdo al arancel de honorarios del Colegio respectivo, y será compatible con la de otros cargos que desempeñe.

Artículo 9°.- Serán funciones del Director de Obras:

- a) Estudiar los antecedentes, dar los permisos de ejecución de obras, conocer de los reclamos durante las faenas y dar recepción final de ellas, todo de acuerdo a las disposiciones sobre construcción contempladas en esta ley, la Ordenanza General, los Planes Reguladores, sus Ordenanzas Locales y las Normas y Reglamentos respectivos aprobados por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo;
- b) Dirigir las construcciones municipales que ejecute directamente el Municipio, y supervigilar estas construcciones cuando se contraten con terceros.

Artículo 10.- Todas las Municipalidades que tengan Plan Regulador aprobado, y cuya comuna tenga un centro urbano de más de 50.000 habitantes, deberán consultar el cargo de Asesor Urbanista desempeñado por un arquitecto.

Serán funciones del Asesor Urbanista:

- a) Estudiar el Plan Regulador Urbano-Comunal y mantenerlo actualizado, propiciando las modificaciones que sean necesarias, y preparar los Planos Seccionales de detalle para su aplicación;
- b) Revisar todos los planos de subdivisión, loteo y urbanización, cautelando su estricta concordancia con las disposiciones del Plan Regulador y su Ordenanza Local, y autorizar los "conjuntos armónicos".

En este sentido, será condición previa el informe favorable del Asesor Urbanista, para que la Dirección de Obras pueda extender los permisos de subdivisión, loteo, urbanización y "conjuntos armónicos", y

- c) Estudiar los programas anuales de desarrollo comunal para la materialización de los Planes Reguladores, y que faciliten la confección del presupuesto de inversiones de capital de la comuna.

Artículo 11.- A falta del Director de Obras los permisos serán otorgados por la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. En estos casos, la Municipalidad sólo cobrará el 50% de los derechos correspondientes.

Artículo 12.- La Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá resolver las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por los Directores de Obras. El reclamo deberá ser interpuesto en el plazo de 30 días, contados desde la notificación administrativa del reclamante, aplicándose en este caso el procedimiento previsto en el artículo 118.

Artículo 13.- Prohíbese a los funcionarios municipales intervenir en los estudios o la ejecución, por cuenta de particulares, de las obras a que se refiere la presente ley, dentro de la comuna en que ejercen sus funciones, cuando éstas deban ser aprobadas por el Departamento Municipal donde ellos trabajan. Se exceptúan de esta prohibición los proyectos u obras relacionados con predios que pertenezcan, en dominio, al empleado o a sus parientes hasta el 4° grado de consanguinidad o 2° de afinidad, inclusive, debiendo en estos casos, obtenerse previamente una autorización especial de la Alcaldía.

Los funcionarios que contravengan la prohibición anterior serán sancionados por el Alcalde, hasta con su destitución, previa instrucción del sumario correspondiente.

Artículo 14.- Los Directores de Obras y Asesores Urbanistas deberán representar al Secretario Regional de Vivienda y Urbanismo y a la Contraloría General de la República las acciones ilegales del Municipio, que vulneren las disposiciones legales y reglamentarias que les corresponde aplicar.

Artículo 15.- Si la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, o las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, en el desempeño de sus labores o por denuncia fundada de cualquier persona, tuvieren conocimiento de que algún funcionario, en el ejercicio de sus funciones, ha contravenido las disposiciones de esta ley, de su ordenanza general o de aquellas contenidas en los instrumentos de planificación territorial vigentes en la comuna, deberán solicitar la instrucción del correspondiente sumario administrativo a la Contraloría General de la República, debiendo informar de ello al Alcalde respectivo, para los efectos legales a que haya lugar y al Concejo Municipal, para su conocimiento.



## CAPÍTULO III

### De los profesionales

Artículo 16.- Toda obra sometida a las disposiciones de la presente ley deberá ser proyectada y ejecutada por profesionales legalmente autorizados para ello, de acuerdo a las normas que señale la Ordenanza General.

Artículo 17.- Para los efectos de la presente ley, son arquitectos, ingenieros civiles, ingenieros constructores y constructores civiles, las personas que se encuentran legalmente habilitadas para ejercer dichas profesiones, quienes serán responsables por sus acciones u omisiones en el ámbito de sus respectivas competencias.

La intervención de estos profesionales en una construcción requerirá acreditar que cuentan con patente vigente en la comuna de su residencia o trabajo habitual.

Artículo 18.- El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios. En el caso de que la construcción no sea transferida, esta responsabilidad recaerá en el propietario del inmueble respecto de terceros que sufran daños o perjuicios como consecuencia de las fallas o defectos de aquélla.

Los proyectistas serán responsables por los errores en que hayan incurrido, si de éstos se han derivado daños o perjuicios.

Sin perjuicio de lo establecido en el N° 3 del artículo 2003 del Código Civil, los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas.

Las personas jurídicas serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como proyectista o constructor respecto de los señalados daños y perjuicios.

El propietario primer vendedor estará obligado a incluir en la escritura pública de compraventa, una nómina que contenga la individualización de los proyectistas y constructores a quienes pueda asistir responsabilidad de acuerdo al presente artículo.

Tratándose de personas jurídicas deberá individualizarse a sus representantes legales. Las condiciones ofrecidas en la publicidad se entenderán incorporadas al contrato de compraventa. Los planos y las especificaciones técnicas, definitivos, como asimismo el Libro de Obras a que se refiere el artículo 143, se mantendrán en un archivo en la Dirección de Obras Municipales a disposición de los interesados.

La responsabilidad civil a que se refiere este artículo, tratándose de personas jurídicas que se hayan disuelto, se hará efectiva respecto de quienes eran sus representantes legales a la fecha de celebración del contrato.

Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en los plazos que se señalan a continuación:

1. En el plazo de diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble.
2. En el plazo de cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones.
3. En el plazo de tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras.

En los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados en éstos, las acciones prescribirán en el plazo de cinco años.

Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción del señalado en el número 3, que se contará a partir de la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Artículo 19.- Las causas a que dieren lugar las acciones a que se refiere el inciso anterior, se tramitarán conforme con las reglas del procedimiento sumario establecido en el Título XI del Libro III del Código de Procedimiento Civil.

Con todo, las partes podrán someter las controversias a la resolución de un árbitro de derecho que, en cuanto al procedimiento, tendrá las facultades de arbitrador a que se refiere el artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales. El árbitro deberá ser designado por el juez letrado competente y tener, a lo menos, cinco años de ejercicio profesional.

En caso de que el inmueble de que se trata comparta un mismo permiso de edificación y presente fallas o defectos de los señalados en el artículo anterior, será aplicable el procedimiento especial para protección del interés colectivo o difuso de los consumidores establecido en el Párrafo 2° del Título IV de la ley N° 19.496, con las siguientes salvedades:

- 1.- Será competente para conocer de estas demandas el juez de letras correspondiente a la ubicación del inmueble de que se trate.
- 2.- El número de consumidores afectados bajo un mismo interés a que se refiere la letra c) del N° 1 del artículo 51 de la ley N° 19.496 no podrá ser inferior a 6 propietarios.
- 3.- No regirá lo dispuesto en los artículos 51 N° 9, 52 y 53 de la ley N° 19.496.
- 4.- Las indemnizaciones podrán extenderse al lucro cesante y al daño moral. Tanto éste como la especie y monto de los perjuicios adicionales sufridos individualmente por cada demandante serán determinados de acuerdo a lo establecido en los incisos segundo y tercero del artículo 54 C de la ley N° 19.496. Mientras se sustancia el juicio quedará suspendido el plazo para demandar este daño.
- 5.- La sentencia definitiva producirá efectos respecto de todas las personas que tengan el mismo interés colectivo. Aquellas personas a quienes les empeece la sentencia definitiva pero que no

hayan ejercido la acción podrán acreditar el interés común en conformidad al inciso primero del artículo 54 C de la ley N° 19.496, previo abono de la proporción que les correspondiere en las costas personales y judiciales en que hayan incurrido las personas que ejercieron la acción.

- 6.- En caso de no ser habido el demandado, se podrá practicar la notificación de la demanda conforme a lo establecido en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, en el domicilio que haya señalado el propietario primer vendedor en las escrituras de compraventa suscritas con los demandantes y, en caso de ser varios, en cualquiera de ellos.
- 7.- Se acumularán al juicio colectivo los juicios individuales que se hubieren iniciado, a menos que en éstos se haya citado a las partes para oír sentencia.
- 8.- Acogida total o parcialmente la demanda deberán imponerse las costas a la parte demandada y, si son varios los demandados, corresponderá al tribunal determinar la proporción en que deberán pagarlas.
- 9.- Serán aprobadas por el tribunal las propuestas de conciliación para poner término al proceso formuladas por la parte demandada, siempre que ellas cuenten con la aceptación de los dos tercios de los demandantes, que se ofrezcan garantías razonables del efectivo cumplimiento de las obligaciones que se contraen, si no fueren de ejecución instantánea y que no se contemplen condiciones discriminatorias para alguno de los actores.
- 10.- En los contratos que se perfeccionen a partir de la publicación de esta ley no será impedimento para demandar colectivamente el que se haya pactado compromiso de arbitraje, el cual quedará sin efecto por el solo hecho de la presentación de la demanda colectiva.

Habiéndose cumplido con lo establecido en el N° 1° del artículo 93 de la Constitución Política de la República y por cuanto he tenido a bien aprobarlo y sancionarlo; por tanto promúlguese y llévase a efecto como Ley de la República.

## CAPÍTULO IV

### De las sanciones

Artículo 20.- Toda infracción a las disposiciones de esta ley, a su ordenanza general y los instrumentos de planificación territorial que se apliquen en las respectivas comunas, será sancionada con multa, a beneficio municipal, no inferior a un 0,5% ni superior al 20% del presupuesto de la obra, a que se refiere el artículo 126 de la presente ley. En caso de no existir presupuesto, el juez podrá disponer la tasación de la obra por parte de un perito o aplicar una multa que no será inferior a una ni superior a cien unidades tributarias mensuales. Todo lo anterior es sin perjuicio de la paralización o demolición de todo o parte de la obra, según procediere, a menos que el hecho sea constitutivo de delito o tenga una sanción especial determinada en esta ley o en otra.

La municipalidad que corresponda, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva o cualquier persona podrán denunciar ante el Juzgado de Policía Local correspondiente, el incumplimiento de las disposiciones aludidas en el inciso anterior. La denuncia deberá ser fundada y acompañarse de los medios probatorios de que se disponga.

Las acciones relativas a las infracciones a que se refiere este artículo, prescribirán al momento de la recepción de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales.

Artículo 21.- Las infracciones a las disposiciones de esta ley, de su ordenanza general y de los instrumentos de planificación territorial serán de conocimiento del Juez de Policía Local respectivo.

Tratándose de la responsabilidad de las personas jurídicas se estará a lo dispuesto en el artículo 28 de la ley N° 18.287. En caso de disolución, mientras esté pendiente el plazo de prescripción, las acciones se seguirán en contra de los que eran sus representantes legales a la fecha de la infracción.

Artículo 22.- Los funcionarios fiscales y municipales serán civil, criminal y administrativamente responsables de los actos, resoluciones u omisiones ilegales que cometan en la aplicación de esta ley.

Artículo 23.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo o los Secretarios Regionales del mismo podrán requerir del Consejo de Defensa del Estado la iniciación de las acciones criminales que procedan, cuando comprobaren que el Alcalde de una Municipalidad ha incurrido en violaciones de las disposiciones de la presente ley, su Ordenanza General u Ordenanzas Locales, sin que sea necesaria, para estos efectos, la declaración previa de ilegalidad de los decretos del Alcalde.

Será causal de remoción de los Alcaldes el incumplimiento de las obligaciones que impone la presente ley, especialmente en los casos de interferencia en el procedimiento de denuncia y sanciones contemplado en este Capítulo.

Artículo 24.- Los notarios y Conservadores de Bienes Raíces que otorgaren escrituras o efectuaren inscripciones en sus registros en contravención a las disposiciones de esta ley y de las Ordenanzas incurrirán en la pena de suspensión de su oficio hasta el término de seis meses, sin perjuicio de las responsabilidades civiles que pudieren afectarles. La suspensión será decretada por la Corte de Apelaciones respectiva.

Artículo 25.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, respecto de las viviendas que cuenten con financiamiento estatal para su construcción o adquisición, deberá disponer, para cada programa, en la forma que el respectivo reglamento determine, los mecanismos que aseguren la calidad de la construcción.

En estos mismos casos, los Servicios de Vivienda y Urbanización, directamente o a través de terceros, podrán hacerse parte en las causas a que dieren lugar las acciones a que se refiere el inciso final del artículo 18.

Artículo 26.- DEROGADO.-



## TÍTULO II

# DE LA PLANIFICACIÓN URBANA

### CAPÍTULO I

#### Definiciones

Artículo 27.- Se entenderá por Planificación Urbana, para los efectos de la presente ley, el proceso que se efectúa para orientar y regular el desarrollo de los centros urbanos en función de una política nacional, regional y comunal de desarrollo socio-económico.

Los objetivos y metas que dicha política nacional establezca para el desarrollo urbano serán incorporados en la planificación urbana en todos sus niveles.

## CAPÍTULO II

### De la Planificación Urbana en particular

Artículo 28.- La planificación urbana se efectuará en cuatro niveles de acción, que corresponden a cuatro tipos de áreas: nacional, regional, intercomunal y comunal.

#### **PÁRRAFO 1°.- De la Planificación Urbana Nacional**

Artículo 29.- Corresponderá al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo la Planificación del desarrollo urbano a nivel nacional. Le corresponderá, asimismo, a través de la Ordenanza General de la presente ley, establecer normas específicas para los estudios, revisión, aprobación y modificaciones de los instrumentos legales a través de los cuales se aplique la planificación urbana en los niveles antes señalados.

Estos instrumentos, sancionados por la autoridad correspondiente, tendrán fuerza legal en su aplicación, incluso para las reparticiones públicas.

#### **PÁRRAFO 2°.- De la Planificación Urbana Regional**

Artículo 30.- Se entenderá por Planificación Urbana Regional aquella que orienta el desarrollo de los centros urbanos de las regiones.

Artículo 31.- La Planificación Urbana Regional se realizará por medio de un Plan Regional de Desarrollo Urbano, que fijará los roles de los centros urbanos, sus áreas de influencia recíproca, relaciones gravitacionales, metas de crecimiento, etc.

Artículo 32.- El Plan Regional de Desarrollo Urbano será confeccionado por las Secretarías Regionales del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, de acuerdo con las políticas regionales de desarrollo socio-económico.

Artículo 33.- Los planes regionales de desarrollo urbano serán aprobados por el consejo regional y promulgados por el intendente respectivo, debiendo sus disposiciones incorporarse en los planes reguladores metropolitanos, intercomunales y comunales.

#### **PÁRRAFO 3°.- De la Planificación Urbana Intercomunal**

Artículo 34.- Se entenderá por Planificación Urbana Intercomunal aquella que regula el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que, por sus relaciones, se integran en una unidad urbana.

Cuando esta unidad sobrepase los 500.000 habitantes, le corresponderá la categoría de área metropolitana para los efectos de su planificación.

La Planificación Urbana Intercomunal se realizará por medio del Plan Regulador Intercomunal o del Plan Regulador Metropolitano, en su caso, instrumentos constituidos por un conjunto de normas y acciones para orientar y regular el desarrollo físico del área correspondiente.

Las disposiciones de los artículos siguientes, referentes al Plan Regulador Intercomunal, regirán igualmente para los Planes Reguladores Metropolitanos.



Artículo 35.- El Plan Regulador Intercomunal estará compuesto de:

- a) Una memoria explicativa, que contendrá los objetivos, metas y programas de acción;
- b) Una Ordenanza, que contendrá las disposiciones reglamentarias pertinentes, y
- c) Los planos, que expresen gráficamente las disposiciones sobre zonificación general, equipamiento, relaciones viales, áreas de desarrollo prioritario, límites de extensión urbana, densidades, etc.

Para los efectos de su aprobación, modificación y aplicación, estos documentos constituyen un sólo cuerpo legal.

Artículo 36.- El Plan Regulador Intercomunal será confeccionado por la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo, con consulta a las Municipalidades correspondientes e Instituciones Fiscales que se estime necesario, sin perjuicio de las normas especiales que se establezcan para el Área Metropolitana.

Elaborado un Plan Regulador Intercomunal, las Municipalidades respectivas deberán pronunciarse sobre dicho Plan dentro de un plazo de 60 días, contado desde su conocimiento oficial, vencido el cual la falta de pronunciamiento será considerada como aprobación.

Prevía autorización de la Secretaría Regional correspondiente, un grupo de Municipalidades afectas a relaciones intercomunales podrán confeccionar directamente un Plan Regulador Intercomunal, el que deberá ser aprobado por dicha Secretaría, con consulta a los organismos fiscales que estime necesario, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 37.- Los Planes Reguladores Intercomunales serán aprobados por decreto supremo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, dictado por orden del Presidente de la República, previa autorización del Intendente respectivo, y sus disposiciones serán obligatorias en la elaboración de los Planes Reguladores Comunales.

Artículo 38.- Las disposiciones de los Planes Reguladores Intercomunales, que constituyan alteraciones a las disposiciones de los Planes Reguladores Comunales existentes, se entenderán automáticamente incorporadas a éstos como modificaciones.

En las comunas que carezcan de Plan Regulador Comunal harán los efectos de tal las disposiciones del Plan Regulador Intecomunal, sin perjuicio de la exigencia establecida en la letra a) del artículo 47.

Artículo 39.- Las Secretarías Regionales del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo calificarán en cada caso:

- (a) Las Áreas sujetas a Planificación Urbana Intercomunal;
- (b) Las comunas que, para los efectos de la confección del Plan Regulador Comunal, estén sujetas a la aprobación previa del Plan Regulador Intercomunal.

Artículo 40.- Las Secretarías Regionales del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo podrán designar comisiones para asesorar en los estudios de la Planificación Urbana Intercomunal y, posteriormente, coordinar la programación y realización de los mismos a través de los planes de obras estatales y municipales.

En las áreas metropolitanas la Secretaría Regional del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo podrá asesorar a las Juntas de Alcaldes que se organicen para el estudio y resolución de problemas comunes a varios municipios, y que se aborden en la forma dispuesta en la Ley Orgánica de Municipalidades.

#### **PÁRRAFO 4°.- De la Planificación Urbana Comunal**

Artículo 41.- Se entenderá por Planificación Urbana Comunal aquella que promueve el desarrollo armónico del territorio comunal, en especial de sus centros poblados, en concordancia con las metas regionales de desarrollo económico-social.

La planificación urbana comunal se realizará por medio del Plan Regulador Comunal.

El Plan Regulador es un instrumento constituido por un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones de higiene y seguridad en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento.

Sus disposiciones se refieren al uso del suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamiento, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad, en función de la factibilidad de ampliar o dotar de redes sanitarias y energéticas, y demás aspectos urbanísticos.

Artículo 42°.- El Plan Regulador Comunal estará compuesto de:

- a) Una Memoria explicativa, que contendrá los antecedentes socio-económicos; los relativos a crecimiento demográfico, desarrollo industrial y demás antecedentes técnicos que sirvieron de base a las proposiciones y los objetivos, metas y prioridades de las obras básicas proyectadas;
- b) Un estudio de factibilidad para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado, en relación con el crecimiento urbano proyectado, estudio que requerirá consulta previa al Servicio Sanitario correspondiente de la Región;
- c) Una Ordenanza Local que contendrá las disposiciones reglamentarias pertinentes, y
- d) Los planos, que expresan gráficamente las disposiciones sobre uso de suelo, zonificación, equipamiento, relaciones viales, límite urbano, áreas prioritarias de desarrollo urbano, etc. Para los efectos de su aprobación, modificación y aplicación, estos documentos constituyen un solo cuerpo legal.

Artículo 43.- El procedimiento para la elaboración y aprobación de los planes reguladores comunales se regirá por lo dispuesto en los incisos siguientes.

El proyecto de plan regulador comunal será preparado por la municipalidad respectiva. Elaborado el proyecto, el concejo comunal, antes de iniciar su discusión, deberá:

- 1.- Informar a los vecinos, especialmente a los afectados, acerca de las principales características del instrumento de planificación propuesto y de sus efectos, lo que se hará de acuerdo con lo que señale la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- 2.- Realizar una o más audiencias públicas en los barrios o sectores más afectados para exponer el proyecto a la comunidad, en la forma indicada en la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.

- 3.- Consultar la opinión del consejo económico y social comunal, en sesión citada expresamente para este efecto.
- 4.- Exponer el proyecto a la comunidad, con posterioridad a la o las audiencias públicas, por un plazo de treinta días.
- 5.- Vencido dicho plazo se consultará a la comunidad, por medio de una nueva audiencia pública, y al consejo económico y social comunal, en sesión convocada especialmente para este efecto. En dicha sesión deberá presentarse un informe que sintetice las observaciones recibidas.
- 6.- Los interesados podrán formular, por escrito, las observaciones fundadas que estimen convenientes acerca del proyecto hasta quince días después de la audiencia pública a que se refiere el número anterior.

El lugar y plazo de exposición del proyecto y el lugar, fecha y hora de las audiencias públicas deberán comunicarse previamente por medio de dos avisos publicados, en semanas distintas, en algún diario de los de mayor circulación en la comuna o mediante avisos radiales o en la forma de comunicación masiva más adecuada o habitual en la comuna.

Cumplidos los trámites anteriores, el alcalde deberá presentar el proyecto para la aprobación del concejo comunal, junto con las observaciones que hayan hecho llegar los interesados, en un plazo no inferior a quince ni superior a treinta días, contado desde la audiencia pública indicada en el N° 5.

El concejo deberá pronunciarse sobre las proposiciones que contenga el proyecto de plan regulador, analizando las observaciones recibidas y adoptando acuerdos respecto de cada una de las materias impugnadas. En caso de que aprobare modificaciones, deberá cautelar que éstas no impliquen nuevos gravámenes o afectaciones desconocidas por la comunidad. No podrá, en todo caso, pronunciarse sobre materias o disposiciones no contenidas en el aludido proyecto, salvo que el proyecto modificado se exponga nuevamente conforme a lo dispuesto en el inciso segundo.

El proyecto aprobado será remitido, con todos sus antecedentes, a la secretaría regional ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva. Dicha secretaría ministerial dentro del plazo de sesenta días, contado desde su recepción, revisará el proyecto y emitirá un informe sobre sus aspectos técnicos.

Si la comuna está normada por un plan regulador metropolitano o intercomunal, el informe de la secretaría regional ministerial será remitido directamente al municipio, junto con el proyecto y sus antecedentes, con copia al gobierno regional. Si el informe es favorable, el proyecto de plan regulador o de plan seccional será promulgado por decreto alcaldicio.

Si el proyecto no se ajustare al plan regulador metropolitano o intercomunal, la secretaría regional ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá emitir un informe negativo y lo remitirá, conjuntamente con el proyecto y sus antecedentes, al municipio, el cual podrá modificar el proyecto para concordarlo con el plan regulador metropolitano o intercomunal o insistir en su proyecto. En este último caso remitirá el proyecto, con todos los antecedentes, incluido el informe negativo de la secretaría regional ministerial de Vivienda y Urbanismo, al gobierno regional para que éste se pronuncie sobre los aspectos objetados.

Si no existiera un plan regulador metropolitano o intercomunal que incluya el territorio comunal, el informe de la secretaría regional ministerial de Vivienda y Urbanismo será remitido, junto con el proyecto y sus antecedentes, al gobierno regional para su aprobación por el consejo regional, con copia al municipio.

El pronunciamiento del consejo regional se hará sobre la base del informe técnico de la secretaría regional ministerial. Si el informe fuere desfavorable, el consejo sólo podrá aprobar el proyecto mediante acuerdo fundado.

Aprobado el proyecto de plan regulador en la forma establecida en los tres incisos anteriores, será promulgado por resolución del intendente.

Los actos administrativos que promulguen la aprobación o modificación de un instrumento de planificación territorial deberán publicarse en el Diario Oficial, junto con la respectiva ordenanza. Los planos y la ordenanza correspondiente se archivarán en los Conservadores de Bienes Raíces respectivos, en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la secretaría regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respectiva y en las municipalidades correspondientes.

La Ordenanza General contemplará normas relativas a los "conjuntos armónicos de edificación", en base a los cuales se podrá autorizar excepciones a la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal.

Artículo 44.- El estudio y aprobación del Plan Regulador Comunal, así como sus revisiones, reactualización y modificaciones posteriores, se efectuarán de acuerdo con las disposiciones de esta Ley y con las normas para confección de planes reguladores que establezca el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, según la población y rango regional de las comunas.

Artículo 45.- Las modificaciones al Plan Regulador Comunal se sujetarán, en lo pertinente, al mismo procedimiento señalado en el inciso primero del artículo 43.

Sin embargo, respecto de las enmiendas que incidan en las materias que se indican a continuación, las municipalidades podrán omitir el trámite previsto en la letra c) del inciso primero del artículo 43, y, en tal caso, las publicaciones que dispone la letra d) se entenderán referidas al acuerdo del Consejo de Desarrollo Comunal:

- 1.- Localización del equipamiento vecinal en los barrios o sectores;
- 2.- Vialidad interna, dentro de los nuevos proyectos cuyos trazados no alteren los consultados en el Plano Regulador Comunal o Intercomunal, y
- 3.- Disposiciones varias relativas a las condiciones de edificación y urbanización dentro de los márgenes que establezca la Ordenanza General de esta ley.

Estas modificaciones no podrán ser contrarias a los preceptos de este cuerpo legal y sus reglamentos.

Artículo 46.- En los casos en que, para la aplicación del Plan Regulador Comunal, se requiera de estudios más detallados, ellos se harán mediante Planos Seccionales en que se fijarán con exactitud los trazados y anchos de calles, zonificación detallada, las áreas de construcción obligatoria, de remodelación, conjuntos armónicos, terrenos afectados por expropiaciones, etc.

En las comunas en que no exista Plan Regulador podrán estudiarse Planes Seccionales, los que se aprobarán conforme a lo prescrito en el inciso primero del artículo 43.

La confección de Planos Seccionales tendrá carácter obligatorio en las comunas de más de 50.000 habitantes que cuenten con Asesor Urbanista, para los efectos de fijar las líneas oficiales de edificación, y lo será también en aquellas que califique especialmente la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, por sus condiciones topográficas, o por urgencia en materializar determinadas obras públicas o expropiaciones.

Artículo 47.- Deberán contar con el Plan Regulador Comunal:

- a) las comunas que estén sujetas a Planificación Urbana-Regional o Urbana-Intercomunal;
- b) todos aquellos centros poblados de una comuna que tengan una población de 7.000 habitantes o más;
- c) aquellos centros poblados de una comuna que sean afectados por una destrucción total o parcial, y
- d) aquellos centros poblados de una comuna que la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva disponga mediante resolución. La referida Secretaría Regional Ministerial podrá encargarse de la confección del Plan, debiendo, en todo caso, enviarlo a la municipalidad correspondiente para su tramitación de acuerdo al procedimiento señalado en el inciso primero del artículo 43.

Artículo 48.- Las Municipalidades confeccionarán o reactualizarán su Plan Regulador Comunal dentro de los plazos que fijare la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, debiendo someterlo a su aprobación para los efectos de su vigencia. Si las Municipalidades no cumplieran con esta obligación dentro del plazo fijado, la Secretaría Regional Ministerial respectiva lo hará por cuenta de ellas. En este caso, la Municipalidad respectiva deberá modificar el presupuesto municipal para el año siguiente, creando la partida con cargo a cualquier ítem variable del mismo presupuesto, para atender el gasto correspondiente. Si así no lo hiciere, el Intendente Regional dispondrá la modificación que corresponda del presupuesto municipal.

Artículo 49.- Las Municipalidades con obligación de tener Plan Regulador Comunal podrán designar una comisión, con representación municipal y particular, para asesorar en su estudio y coordinar su programación y realización. Los cargos de la comisión serán ad honorem y, además, voluntarios para los particulares. Asimismo, las Municipalidades podrán solicitar la designación de funcionarios de la Administración Pública para que integren esta comisión asesora.

Artículo 50.- En casos especiales de proyectos de los Servicios Regionales o Metropolitano de Vivienda y Urbanización, éstos podrán proponer al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo a través de la respectiva Secretaría Regional, las modificaciones a los Planes Reguladores que estimen necesarios. El Ministerio aprobará dichas modificaciones previo informe de la Municipalidad respectiva, la que deberá evacuarlo en el plazo de 30 días. Vencido este plazo, el Ministerio podrá resolver, aunque no se haya emitido dicho informe.

Artículo 51.- Los trazados de los Planes Reguladores Comunales se realizarán por el municipio mediante:

- a) Las expropiaciones derivadas de la declaración de utilidad pública contenida en el artículo 59;
- b) Las adquisiciones hechas en licitación pública o compra directa por la Municipalidad, de acuerdo con su Ley Orgánica. En el caso de compra directa, el precio no podrá exceder de la tasación respectiva que efectúe la Dirección de Obras Municipales. Para estas adquisiciones, no regirá lo dispuesto en el artículo 49 de la ley N° 17.235, y
- c) Las cesiones de terrenos que se urbanicen, de acuerdo con las disposiciones de la presente ley y sus Ordenanzas, que se destinen a calles, avenidas, plazas, espacios públicos y otros fines.

## CAPÍTULO III

### De los límites urbanos

Artículo 52.- Se entenderá por límite urbano, para los efectos de la presente ley y de la Ley Orgánica de Municipalidades, la línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana que conforman los centros poblados, diferenciándolos del resto del área comunal.

Artículo 53.- La fijación de límites urbanos de los centros poblados que no cuenten con Plan Regulador y sus modificaciones, se sujetarán a la misma tramitación señalada en el inciso primero del artículo 43, debiendo recabarse, además, informe de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura, organismo que deberá emitirlo dentro del plazo de 15 días, contado desde que le sea requerido por la municipalidad. Vencido dicho plazo, se tendrá por evacuado sin observaciones.

Artículo 54.- En las ciudades en que se aprobare un plan regulador el límite urbano fijado por éste reemplazará automáticamente al límite urbano anterior.

Quando se amplíe el límite urbano de un Plan Regulador, se definirá simultáneamente el uso del suelo, que corresponda a los terrenos que se incorporen al área urbana.

Artículo 55.- Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

Corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana-regional.

Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Igualmente, las construcciones industriales, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan.

Artículo 56.- En las áreas rurales, se prohíbe a los dueños de predios colindantes con los caminos públicos nacionales, definidos por la Ley de Caminos, ocupar las franjas de 35 metros, medidas a

cada lado de los cierros actuales a los que se ejecuten en variantes o caminos nuevos nacionales, con construcciones que en el futuro perjudiquen su ensanche.

La apertura de nuevos caminos o calles que desemboquen en los caminos de carácter nacional o regional, requerirán autorización de la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas, previo informe de la Dirección de Planificación del Desarrollo Urbano del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, cuando ellos incidan en las áreas de los Planos Reguladores Intercomunales.



## CAPÍTULO IV

### Del uso del suelo urbano

Artículo 57.- El uso del suelo urbano en las áreas urbanas se regirá por lo dispuesto en los Planes Reguladores, y las construcciones que se levanten en los terrenos serán concordantes con dicho propósito.

Artículo 58.- Igualmente, el otorgamiento de patentes municipales será concordante con dicho uso del suelo. Las patentes, no regidas por las normas especiales diversas, requerirán el informe previo favorable de la Dirección de Obras Municipales. El otorgamiento de patentes que vulneren el uso del suelo establecido en la planificación urbana acarreará la caducidad automática de éstas, y será causal de destitución del funcionario o autoridad municipal que las hubiere otorgado.

Artículo 59.- Decláranse de utilidad pública, por los plazos que se indican en los incisos siguientes, los terrenos localizados en áreas urbanas y de extensión urbana consultados en los planes reguladores comunales e intercomunales destinados a vías expresas, troncales, colectoras, locales y de servicio y parques intercomunales y comunales, incluidos sus ensanches.

Vencidos dichos plazos, caducará automáticamente la declaratoria de utilidad pública y todos sus efectos. Las nuevas normas urbanísticas aplicables a dichas áreas deberán ser fijadas dentro del plazo de seis meses, contado desde la caducidad de la declaratoria, por la municipalidad respectiva, mediante decreto alcaldicio, previo informe de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, asimilándolas a las de la zona predominante de las adyacentes al terreno.

Los plazos de caducidad para las declaratorias de utilidad pública de los terrenos ubicados en el área urbana, según su destino, serán de diez años para las vías expresas, y de cinco años para las vías troncales y colectoras y los parques intercomunales y comunales.

El plazo de caducidad de las declaratorias de utilidad pública de los terrenos ubicados en áreas de extensión urbana, cualquiera sea su destino, será de diez años, pudiendo prorrogarse por una vez por igual lapso.

El plazo establecido para las declaratorias de utilidad pública de los terrenos ubicados en el área urbana destinados a vías troncales y colectoras y a parques intercomunales, podrá ser prorrogado, por una sola vez, por igual período. La prórroga se tramitará conforme al procedimiento establecido para la modificación del respectivo instrumento de planificación territorial.

En los terrenos afectos a la declaración de utilidad pública y, mientras se procede a su expropiación o adquisición, no se podrá aumentar el volumen de las construcciones existentes a la fecha de aprobación del respectivo plan regulador, en la parte del inmueble que esté afecta a dicha declaratoria si ésta fuere parcial.

Caducada la declaratoria de utilidad pública, el inmueble afectado no podrá ser declarado nuevamente afecto a utilidad pública para los mismos usos incluidos en una declaratoria anterior, a menos que el acto expropiatorio se dicte dentro del plazo de sesenta días contado desde la fecha de entrada en vigencia de la nueva declaratoria. Expirado dicho plazo, caducará automáticamente la declaratoria de utilidad pública.

Los planes reguladores no podrán declarar de utilidad pública terrenos ubicados en áreas rurales.

Lo dispuesto en los incisos precedentes no afectará ni se aplicará en modo alguno a los procesos de expropiación autorizados en otras normas legales.

Artículo 60.- El Plan Regulador señalará los terrenos que por su especial naturaleza y ubicación no sean edificables. Estos terrenos no podrán subdividirse y sólo se aceptará en ellos la ubicación de actividades transitorias, manteniéndose las características rústicas del predio. Entre ellos se incluirán, cuando corresponda, las áreas de restricción de los aeropuertos.

Igualmente, el Plan Regulador señalará los inmuebles o zonas de conservación histórica, en cuyo caso los edificios existentes no podrán ser demolidos o refaccionados sin previa autorización de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo correspondiente.

Artículo 61.- El cambio de uso del suelo se tramitará como modificación del Plan Regulador correspondiente.

La desafectación de bienes nacionales de uso público se tramitará, por consiguiente, como una modificación del Plan Regulador. El decreto de desafectación dispondrá, además, la inscripción del dominio del predio a nombre del Servicio Metropolitano o Regional de la Vivienda y Urbanización que corresponda.

Artículo 62.- Los terrenos cuyo uso no se conforme con los instrumentos de planificación territorial correspondientes, se entenderán congelados. En consecuencia, no podrá aumentarse en ellos el volumen de construcción existente para dicho uso de suelo. Sin embargo, los aumentos que tengan por objeto preciso mitigar los impactos ambientales adversos que provoque su actividad productiva no estarán afectos a dicho congelamiento, como, asimismo, las obras destinadas a mejorar la calidad de su arquitectura, de sus estructuras y de sus instalaciones, incluidas aquellas que tengan un sentido estético que contribuya a mejorar su aspecto.

Las industrias mal ubicadas, que causen molestias o daños al vecindario, deberán trasladarse dentro del plazo que les señale la Municipalidad, previo informe del Departamento de Higiene Ambiental del Servicio Nacional de Salud y de la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Este plazo no será inferior a un año.

Artículo 63.- La fusión de dos o más terrenos en uno solo tendrá un beneficio de mayor densidad, a través de aumentar el coeficiente de constructibilidad del predio en un 30%.

Cuando resulten terrenos de 2.500 m<sup>2</sup> o más, podrán acogerse a los beneficios que otorga el concepto de "Conjunto Armónico".

Artículo 64.- En las áreas urbanas, los bienes nacionales de uso público que correspondan a terrenos de playa o riberas de mar, de ríos y de lagos navegables, se usarán en concordancia con lo dispuesto en el Plan Regulador y su Ordenanza Local. Las concesiones que la Dirección del Litoral otorgare sobre ellos requerirán el informe previo favorable de la Dirección de Obras Municipales respectiva.

## CAPÍTULO V

### De la subdivisión y la urbanización del suelo

Artículo 65.- El proceso de subdivisión y urbanización del suelo comprende tres casos:

- a) Subdivisión de terrenos, sin que se requiera la ejecución de obras de urbanización, por ser suficientes las existentes;
- b) Loteos de terrenos, condicionados a la ejecución de obras de urbanización, incluyendo como tales la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones;
- c) Urbanización de loteos existentes, cuyas obras de infraestructura sanitaria y energética y de pavimentación no fueron realizadas oportunamente. El proceso de transferencia de los terrenos estará sujeto a que el propietario de los mismos cumpla con los requisitos que se determinan en el Párrafo 4º, Capítulo II, del Título III de esta ley, y en su Ordenanza General.

Artículo 66.- La formación de nuevas poblaciones, barrios, grupos o conjuntos habitacionales deberá respetar las disposiciones de esta ley y su Ordenanza General, y el Plan Regulador y Ordenanza Local, en cuanto al uso del suelo, trazados viales, densidades, superficie mínima predial, coeficientes de constructibilidad y demás disposiciones de carácter urbanístico.

Artículo 67.- Los proyectos de subdivisión, loteos o urbanización de terrenos deberán ajustarse estrictamente a los trazados y normas que consulte el Plan Regulador y deberán llevar la firma del profesional competente de acuerdo con la ley N° 7.211 y la Ordenanza General.

Artículo 68.- Los sitios o lotes resultantes de una subdivisión, loteo o urbanización, estén edificadas o no, deberán tener acceso a un espacio de uso público y cumplir con las disposiciones de la presente ley, su Ordenanza y el Plan Regulador correspondiente.

Artículo 69.- Todo plano aprobado de subdivisión, loteo o urbanización pasará automáticamente a ser parte del Plan Regulador de la Comuna.

Artículo 70.- En toda urbanización de terrenos se cederá gratuita y obligatoriamente para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y para equipamiento, las superficies que señale la Ordenanza General, las que no podrán exceder del 44% de la superficie total del terreno original. Si el instrumento de planificación territorial correspondiente contemplare áreas verdes de uso público o fajas de vialidad en el terreno respectivo, las cesiones se materializarán preferentemente en ellas. La municipalidad podrá permutar o enajenar los terrenos recibidos para equipamiento, con el objeto de instalar las obras correspondientes en una ubicación y espacio más adecuados.

La exigencia establecida en el inciso anterior será aplicada proporcionalmente en relación con la intensidad de utilización del suelo que establezca el correspondiente instrumento de planificación territorial, bajo las condiciones que determine la Ordenanza General de esta ley, la que fijará, asimismo, los parámetros que se aplicarán para las cesiones cuando se produzca crecimiento urbano por densificación.

Artículo 71.- La subdivisión, loteo o urbanización de terrenos fiscales en las áreas urbanas se sujetarán a las disposiciones del Plan Regulador respectivo y cumplirán con las normas de urbanización que señala esta ley. En el otorgamiento de los títulos de dominio correspondientes se dejará constancia del uso del suelo prescrito en el Plan Regulador.

Como parte del proceso de desarrollo urbano, dichas subdivisiones se controlarán y aprobarán por la Dirección de Obras Municipales.

En las áreas rurales, la subdivisión de dichos terrenos fiscales para una finalidad no agrícola, requerirá el informe previo favorable de la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. En estos casos, deberán ejecutarse las obras mínimas de urbanización que señale para cada subdivisión la misma Secretaría Regional.

## CAPÍTULO VI

### De la renovación urbana

#### **PÁRRAFO 1°.- De las Zonas de Remodelación**

Artículo 72.- Las Municipalidades que tengan Plan Regulador podrán fijar "Zonas de Remodelación", en las cuales se disponga congelar la situación existente y establecer una política de renovación de las mismas.

La Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo podrá, asimismo, en determinados casos, fijar de oficio "Zonas de Remodelación", de acuerdo a sus facultades. Para los objetos antedichos, deberá estudiarse y aprobarse previamente un "Plan Seccional" de la zona escogida, en que se determinen las nuevas características de ella, como ser, el aspecto urbanístico de uso del suelo, trazados viales, densidades, líneas de edificación, sistemas de agrupaciones de la edificación, coeficientes de constructibilidad, alturas mínimas y máximas, etc.

Artículo 73.- La declaración de zona de remodelación se aprobará por decreto supremo del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, dictado "por orden del Presidente", a propuesta o en consulta a la Municipalidad, en la forma que determine la Ordenanza General, y en ella se fijará el plazo dentro del cual los propietarios deberán edificar de acuerdo a las nuevas normas de la zona de remodelación.

Artículo 74.- En el decreto supremo que apruebe la zona de remodelación se fijarán las facilidades o rebajas de derechos municipales o de urbanización u otros incentivos semejantes que promuevan la ejecución de la remodelación.

Las nuevas construcciones, que se realicen en las zonas de remodelación, tendrán preferencia en el goce de los beneficios que otorguen los organismos del Estado para la construcción y urbanización.

En el mismo decreto podrán consultarse, transitoriamente, impuestos adicionales progresivos a las contribuciones de bienes raíces, en las zonas de remodelación, que no podrán exceder del 200% de la tasa vigente de dichas contribuciones, en total y que se cobrarán como recargo a dichas contribuciones, a beneficio municipal, una vez vencido el plazo a que se refiere el artículo anterior, sin que se hayan iniciado las construcciones respectivas o, iniciadas, se hubieren paralizado por más de 6 meses.

Asimismo, podrá consultarse en el decreto la fijación de áreas adyacentes beneficiadas cuyas propiedades queden sujetas a reavalúo, sea durante o una vez terminado el proceso de remodelación.

Artículo 75.- Las características técnicas mínimas que deberán tener los "Planos Seccionales de Zonas de Remodelación" y el procedimiento para su aprobación y aplicación serán regulados en la Ordenanza General.

## **PÁRRAFO 2°.- De las Zonas de Construcción Obligatoria**

Artículo 76.- Las Municipalidades en cuyas comunas exista Plan Regulador podrán declarar zonas de construcción obligatoria, en cuyo caso los propietarios de sitios eriazos o de inmuebles declarados ruinosos o insalubres por la autoridad competente, deberán edificarlos dentro del plazo que se señale en el decreto aprobatorio correspondiente.

Si transcurrido dicho plazo no se iniciaren las construcciones definitivas o, iniciadas, se suspendieran por más de seis meses, podrá aplicarse al propietario un impuesto adicional progresivo, según determine el mismo decreto supremo que apruebe la declaración de zona de construcción obligatoria, el que se cobrará conjuntamente con la contribución de bienes raíces, a beneficio municipal, en tal caso. El monto de este impuesto no podrá exceder del máximo que señala el artículo 74.

Artículo 77.- La declaración de zonas de construcción obligatoria se aprobará por decreto supremo del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, dictado "por orden del Presidente", a propuesta de la Municipalidad respectiva, en la forma que determine la Ordenanza General.

En el decreto respectivo podrán contemplarse los incisos señalados en el Art. 74, en lo que sea procedente.

Artículo 78.- La Municipalidad podrá declarar que es obligatorio para los propietarios de un inmueble tomar la línea de edificación que determine el Plan Regulador respectivo, siempre que por lo menos en la misma acera de la cuadra se encuentren en línea de edificación el 60% de la superficie lineal de las construcciones.

La resolución respectiva fijará un plazo al propietario para adoptar la nueva línea, el que no podrá ser inferior a 3 años, plazo que podrá ser ampliado hasta por dos años más por razones fundadas.

Si para tomar la línea, quedare el resto del terreno inapropiado para construir, el propietario podrá hacer uso del derecho establecido en el Art. 89° de esta Ley.

## **PÁRRAFO 3°.- Del Saneamiento de Poblaciones**

Artículo 79.- Corresponderá a las Municipalidades desarrollar las acciones necesarias para la rehabilitación y saneamiento de las poblaciones deterioradas o insalubres dentro de la comuna, en coordinación con los planes de esta misma naturaleza y planes habitacionales del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

Artículo 80.- En concordancia con el objeto expresado, la Municipalidad podrá ejecutar directamente, con cargo a presupuesto, las siguientes acciones:

- a) Adquirir terrenos para la erradicación de poblaciones mal emplazadas, con riesgos de inundación o imposibilidad de dotarlas de la infraestructura sanitaria;
- b) Aportar fondos, materiales, equipo y personal para las obras de agua potable, alcantarillado, pavimentación y energía eléctrica en las calles que aún no disponen de esos servicios, y
- c) Ejecutar los jardines y plantaciones de las áreas verdes de uso público.

El cobro de los reembolsos que procedan podrá efectuarse en cuotas junto con la contribución de bienes raíces de los respectivos beneficiarios.

Artículo 81.- Para prevenir el deterioro progresivo de un sector o barrio la Municipalidad podrá ejercer las siguientes facultades:

- a) Fijar plazo a los propietarios para efectuar las reparaciones necesarias para evitar el colapso parcial o total de una construcción;
- b) Ordenar la construcción de cierros exteriores en los sitios eriazos, en plazos no inferiores a seis meses, con las características que señale el Plan Regulador y su Ordenanza Local, o las que se fijen a falta de aquéllos;
- c) Fijar plazo para conectarse a las redes públicas de agua potable y alcantarillado, cuando éstas existan, y
- d) Ordenar demoler las construcciones que amenacen ruina, o aquéllas construidas ilegalmente vulnerando las disposiciones del Plan Regulador, bajo apercibimiento de ejecutar derechamente la demolición por cuenta del rebelde.

En el ejercicio de estas facultades, la Municipalidad podrá apercibir a los propietarios con la aplicación de una multa si no cumplieren con lo ordenado, la que se hará efectiva administrativamente a beneficio municipal.

Artículo 82.- Para el mejor cumplimiento de las acciones señaladas anteriormente, la Municipalidad deberá promover la participación de la comunidad y organizarla en la forma prescrita por la ley 16.880 o en otros textos legales.

Las acciones a desarrollar directamente por la comunidad podrán, ser, entre otras, las siguientes:

- a) Conservación de los árboles y plantaciones en los espacios de uso público;
- b) Conservación de las aceras, en la forma y con las características que señale la Dirección de Obras Municipales;
- c) Proposición anual de planes de obras de la Unidad Vecinal, ante el Alcalde de la comuna, especificando los aportes que hará la Junta de Vecinos respectiva, y
- d) Instalación de casetas para teléfono público y refugio en paraderos de locomoción colectiva.

## CAPÍTULO VII

### De las expropiaciones

#### **PÁRRAFO 1°.- Disposiciones Generales**

Artículo 83.- Las expropiaciones que realicen las municipalidades en virtud de una declaratoria de utilidad pública se sujetarán al procedimiento contemplado en el decreto ley N° 2.186, de 1978, Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones.

Artículo 84.- DEROGADO.

Artículo 85.- DEROGADO.

Artículo 86.- DEROGADO.

#### **PÁRRAFO 2°.- De la Expropiación Parcial**

Artículo 87.- DEROGADO.

Artículo 88.- Siempre que una propiedad adquiera mayor valor a consecuencia de una expropiación parcial de ella, se deducirá del monto de la indemnización el mayor valor que adquiera la parte no expropiada, con motivo del destino que se dé a la parte expropiada.

Si este mayor valor fuere superior al monto que se fije para la expropiación, se considerará, en este caso, compensado totalmente el precio de la expropiación con el referido mayor valor. La Ordenanza determinará las normas para calcular los mayores valores y deducciones a que se refiere el inciso primero.

Artículo 89.- DEROGADO.

Artículo 90.- La Municipalidad podrá vender en pública subasta, los terrenos sobrantes que hubiere adquirido en cualquiera forma con motivo de la aplicación de este Capítulo. También podrá dar opción a los propietarios colindantes para adquirir estos terrenos, previo informe de la Dirección de Obras Municipales, la que a su vez fijará el precio de ellos, tomando como base el valor de la expropiación o adquisición, reajustado al valor comercial. Cuando se trate de apropiaciones de retazos en favor de un mismo expropiado, los valores de aquéllas serán determinados en forma análoga a los de la expropiación.

#### **PÁRRAFO 3°.- Del Pago de la Expropiación**

Artículo 91.- DEROGADO.

Artículo 92.- DEROGADO.

Artículo 93.- DEROGADO.

Artículo 94.- DEROGADO.



#### **PÁRRAFO 4°.- De los fondos para el pago de las expropiaciones**

Artículo 95.- DEROGADO.

Artículo 96.- DEROGADO.

Artículo 97.- DEROGADO.

Artículo 98.- DEROGADO.

Artículo 99.- Mientras una Municipalidad no haga efectiva la expropiación de los terrenos declarados de utilidad pública o no edificables, de acuerdo a lo prescrito en los artículos 59 y 60 de esta ley, se suspenderá a su respecto el pago de las contribuciones de bienes raíces, siempre que dichos terrenos no generen renta alguna.

Esta suspensión de pago deberá solicitarse a la Oficina de Impuestos Internos respectiva, adjuntando certificado de la Dirección de Obras Municipales que acredite que los terrenos, conforme al Plan Regulador Comunal, han sido declarados de utilidad pública o no edificables.

#### **PÁRRAFO 5°.- Del Pago de las Expropiaciones en Viviendas Económicas**

Artículo 100.- DEROGADO.

Artículo 101.- DEROGADO.

Artículo 102.- DEROGADO.

Artículo 103.- DEROGADO.

Artículo 104.- DEROGADO.



# TÍTULO III

## DE LA CONSTRUCCIÓN

### CAPÍTULO I

#### Normas de diseño

##### **PÁRRAFO 1°.- Del Diseño de Obras de Urbanización y Edificación**

Artículo 105.- El diseño de las obras de urbanización y edificación deberá cumplir con los standard que establezca la Ordenanza General en lo relativo a:

- a) Trazados viales urbanos;
- b) Areas verdes y equipamiento;
- c) Líneas de edificación, rasantes, alturas, salientes, cierros, etc.;
- d) Dimensionamiento mínimo de los espacios, según su uso específico (habitación, comercio oficina, escolar, asistencial, circulación, etc.;
- e) Condiciones de estabilidad y asismicidad;
- f) Condiciones de incombustibilidad;
- g) Condiciones de salubridad, iluminación y ventilación, y
- h) Dotación de servicios sanitarios y energéticos, y otras materias que señale la Ordenanza General.

Artículo 106.- Para alcanzar la finalidad prevista en el artículo anterior, los materiales y sistemas a usar en las urbanizaciones y construcciones deberán cumplir con las "Normas Técnicas" preparadas por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, sus servicios dependientes o el Instituto Nacional de Normalización.

##### **PÁRRAFO 2°.- De los Conjuntos Armónicos**

Artículo 107.- Las normas generales de los Planes Reguladores y su Ordenanza Local, respecto a la agrupación de las construcciones de las construcciones, coeficientes de constructibilidad, alturas mínimas y máximas, y tamaños de los predios, podrán variarse cuando los proyectos tengan la calidad de "conjuntos armónicos".

Para este efecto se considerará como tales aquellas agrupaciones de construcciones que, por condiciones de uso, localización, dimensión o ampliación de otras estén relacionadas entre sí, de tal manera que constituyan una unidad espacial propia, distinta del carácter general del barrio o sector.

Artículo 108.- En los casos señalados en el artículo precedente, los Asesores Urbanistas podrán autorizar excepciones a la reglamentación de la Ordenanza Local, siempre que no se afecten los espacios de uso público, la línea de edificación, destino y el asoleamiento mínimo de las construcciones colindantes.

En los casos en que hubiere duda sobre la aplicación del concepto de "conjunto armónico", el Asesor Urbanista lo someterá a la consideración de la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

Artículo 109.- Las condiciones mínimas de uso, localización, dimensión o ampliación, para aplicar el concepto de "Conjunto Armónico", serán reglamentadas en la Ordenanza General.

### **PÁRRAFO 3°.- De los Edificios y Viviendas Acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal**

Artículo 110.- DEROGADO.

Artículo 111.- DEROGADO.

Artículo 112.- DEROGADO.

Artículo 113.- DEROGADO.

Artículo 114.- DEROGADO.

Artículo 115.- DEROGADO.

## CAPÍTULO II

### De la ejecución de obras de urbanización y de edificación

#### **PÁRRAFO 1°.- De los Permisos**

Artículo 116.- La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General.

Deberán cumplir con esta obligación las urbanizaciones y construcciones fiscales, semifiscales, de corporaciones o empresas autónomas del Estado y de las Fuerzas Armadas, de las Fuerzas de Orden y Seguridad Pública y de Gendarmería de Chile.

No requerirán permiso las obras de infraestructura que ejecute el Estado, ni las obras urbanas o rurales de carácter ligero o provisorio, en la forma que determine la Ordenanza General.

Sin perjuicio de lo establecido en el inciso segundo, las obras de carácter militar de las Fuerzas Armadas, las de carácter policial de las Fuerzas de Orden y Seguridad Pública y las de carácter penitenciario, destinadas a sus fines propios, sean urbanas o rurales, no requerirán de los permisos a que se refiere el inciso primero de este artículo ni estarán sometidas a inspecciones o recepciones de ningún tipo por las Direcciones de Obras Municipales mientras tengan este carácter. En igual forma no les serán aplicables las limitaciones ni autorizaciones establecidas en el artículo 55. Estas excepciones se extenderán igualmente, a las demás obras ubicadas dentro del mismo predio en que se emplacen las construcciones a que se refiere este inciso, aun cuando estén destinadas a su equipamiento o al uso habitacional. Todas estas obras deberán ajustarse a las Normas Técnicas, a la Ordenanza General y al Plan Regulador respectivo, en su caso. Concluidas las obras, el propietario deberá presentar una declaración ante la Dirección de Obras Municipales, indicando el destino de las edificaciones e individualizando a las personas a quienes pudiere corresponder algún grado de responsabilidad de conformidad a los artículos 17 y 18 de esta Ley.

El Director de Obras Municipales concederá el permiso o la autorización requerida si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas, previo pago de los derechos que procedan, sin perjuicio de las facilidades de pago contempladas en el artículo 128.

Se entenderá por normas urbanísticas aquellas contenidas en esta Ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, en lo relativo a los usos de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, ante-jardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección.

La Dirección de Obras Municipales, a petición del interesado, emitirá un certificado de informaciones previas que contenga las condiciones aplicables al predio de que se trate, de acuerdo con las

normas urbanísticas derivadas del instrumento de planificación territorial respectivo. El certificado mantendrá su validez mientras no se modifiquen las normas urbanísticas, legales o reglamentarias pertinentes.

Sin perjuicio de lo anterior, podrán someterse a la aprobación del Director de Obras Municipales, anteproyectos de loteo, de edificación o de urbanización. El anteproyecto aprobado mantendrá su vigencia respecto de todas las condiciones urbanísticas del instrumento de planificación territorial respectivo y de las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que se hubiere aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que determine la misma Ordenanza.

La Dirección de Obras Municipales deberá exhibir, en el acceso principal a sus oficinas, durante el plazo de sesenta días contado desde la fecha de su aprobación u otorgamiento, una nómina con los anteproyectos, subdivisiones y permisos a que se refiere este artículo. Asimismo, deberá informar al concejo y a las juntas de vecinos de la unidad vecinal correspondiente y mantener, a disposición de cualquier persona que lo requiera, los antecedentes completos relacionados con dichas aprobaciones o permisos.

Artículo 116 bis.- Los propietarios que soliciten un permiso de edificación podrán contratar un revisor independiente, persona natural o jurídica con inscripción vigente en un registro que para estos efectos mantendrá el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Sin embargo, la Ordenanza General podrá determinar las edificaciones en que será obligatoria la contratación de un revisor independiente para los respectivos permisos de edificación o de recepción definitiva.

En el desempeño de sus funciones, los revisores independientes deberán verificar que los proyectos de edificación y las obras cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias, y emitir los informes que se requieran para tales efectos, cuyo contenido determinará la Ordenanza General. Con todo, los revisores independientes no verificarán el cálculo de estructuras. Los derechos municipales a que se refiere el artículo 130 se reducirán en el 30% cuando se acompañe el informe favorable del revisor independiente.

Artículo 116 bis A).- Los propietarios que soliciten un permiso de construcción para edificios de uso público y edificaciones que determine la Ordenanza General deberán contratar la revisión del proyecto de cálculo estructural respectivo por parte de un tercero independiente del profesional u oficina que lo haya realizado y que cuente con inscripción en un registro que para estos efectos mantendrá el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. El Ministerio podrá encomendar dicho registro a la entidad denominada "Instituto de la Construcción", cuya personalidad jurídica fuera concedida por decreto supremo N° 1.115, de 1996, del Ministerio de Justicia.

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establecerá el alcance, las condiciones, las diversidades geográficas y los demás aspectos que deberán contemplarse en la revisión del cálculo estructural.

El reglamento que se dicte para regular el registro a que se refiere el inciso primero, establecerá los requisitos de inscripción, las causales de inhabilidad, de incompatibilidad, así como las de amonestación, suspensión y eliminación del mismo.

Artículo 116 bis B).- DEROGADO.

Artículo 116 bis C.- Aprobado por el Director de Obras Municipales un anteproyecto u otorgada una autorización para subdividir, o un permiso de edificación, de urbanización o de cambio de destino

de un edificio existente, el propietario podrá informar al público sobre dicha gestión administrativa, para lo cual deberá comunicar por escrito a la Dirección de Obras Municipales que se acoge al procedimiento de publicidad que regula este artículo.

La Ordenanza General establecerá la forma, plazo y condiciones mediante las cuales se podrá informar al público, al concejo y a las juntas de vecinos de la unidad vecinal correspondiente de la aprobación a que alude el inciso anterior. Entre dichas medidas, se considerará la instalación de un letrero visible en el lugar de la obra, la comunicación por escrito a los vecinos afectados y la comunicación a través de algún medio masivo, como radio o periódico, de acuerdo a las características de los proyectos. En todo caso, se deberá contemplar, como último trámite, la obligación de publicar un aviso en el Diario Oficial, el cual dará a conocer a la comunidad las características esenciales de la actuación de que se trate, la que se presumirá de derecho conocida desde la publicación del mencionado aviso.

Transcurridos treinta días desde la publicación a que se refiere el inciso anterior, la Municipalidad, a petición de parte, emitirá un certificado en que deje constancia que, hasta la fecha de su emisión, no han ingresado reclamos ni se le han notificado judicialmente recursos que recaigan sobre la gestión publicitada.

Artículo 116 bis D).- La Ordenanza General de esta Ley podrá establecer normas especiales y procedimientos simplificados de aprobación y recepción, para la regularización de construcciones existentes y la aprobación de nuevas construcciones que se realicen en zonas que hubieren sido decretadas zona afectada por catástrofe.

La Ordenanza General deberá establecer los plazos en que se aplicarán las disposiciones que se establecen en el inciso primero de este artículo.

Durante dicho período las regularizaciones y permisos de viviendas sociales, y de viviendas cuyo valor de tasación de la construcción no sea superior a 520 unidades de fomento, calculado conforme a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, estarán exentos del pago de derechos municipales a que se refiere el artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 117.- Los permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de construcciones podrán postergarse hasta por un plazo de tres meses, cuando el sector de ubicación del terreno esté afectado por estudios sobre modificaciones del Plan Regulador Intercomunal o Comunal, aprobados por resolución del Alcalde. Esta postergación deberá ser informada previa y favorablemente por la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

En caso necesario, el citado plazo de tres meses podrá ser prorrogado hasta completar un máximo de doce meses. La prórroga se dispondrá por decreto supremo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo dictado "por orden del Presidente de la República" o por resolución del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectivo, según se trate de estudios sobre modificaciones de un Plan Regulador Intercomunal o de un Plan Regulador Comunal, en su caso. Tanto el decreto supremo como la resolución se publicarán en el Diario Oficial y en algún diario de los de mayor circulación en la comuna.

Artículo 118.- La Dirección de Obras Municipales tendrá un plazo de 30 días, contados desde la presentación de la solicitud, para pronunciarse sobre los permisos de construcción.

Dicho plazo se reducirá a 15 días, si a la solicitud de permiso se acompañare el informe favorable de un revisor independiente o del arquitecto proyectista en su caso.

Si cumplidos dichos plazos no hubiere pronunciamiento por escrito sobre el permiso o éste fuere denegado, el interesado podrá reclamar ante la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. La Secretaría Regional Ministerial, dentro de los 3 días hábiles siguientes a la recepción del reclamo, deberá solicitar a la Dirección de Obras Municipales que dicte su resolución, si no se hubiere pronunciado o evacue el informe correspondiente en el caso de denegación del permiso. La Dirección de Obras Municipales dispondrá de un plazo de 15 días para evacuar el informe o dictar la resolución, según corresponda. En este último caso y vencido este nuevo plazo sin que aún hubiere pronunciamiento, se entenderá denegado el permiso.

Denegado el permiso por la aludida Dirección, sea expresa o presuntivamente, la Secretaría Regional, dentro del plazo de 15 días hábiles, deberá pronunciarse sobre el reclamo y si fuere procedente ordenará que se otorgue en tal caso, el permiso, previo pago de los derechos.

El interesado tendrá el plazo fatal de 30 días para deducir el reclamo a que se refiere este artículo, contado desde la fecha en que se denegare expresamente el permiso o en que venza el plazo para pronunciarse.

Artículo 119°.- Toda obra de urbanización o edificación deberá ejecutarse con sujeción estricta a los planos, especificaciones y demás antecedentes aprobados por la Dirección de Obras Municipales.

Si después de concedido un permiso hubiere necesidad de introducir modificaciones o variantes en el proyecto o en las obras correspondientes, tales modificaciones se tramitarán en la forma que señale la Ordenanza General.

La Dirección de Obras proveerá por escrito la información u observaciones sobre el proyecto al propietario o profesional que interviene, en formulario tipo, a solicitud del interesado. Será responsabilidad del profesional aportar los antecedentes necesarios y adecuar el proyecto a las exigencias que se le formulen.

Artículo 120°.- La vigencia, caducidad y prórroga de un permiso, como asimismo los efectos derivados de una paralización de obra o la ejecución de una obra sin permiso, se sujetarán a las normas que señale la Ordenanza General.

Contra las resoluciones del Alcalde que ordenaren la demolición de obras ejecutadas sin previo permiso procederán los recursos contemplados en los artículos 152 y 154 de esta Ley.

## **PÁRRAFO 2°.- De las Autorizaciones Especiales para Edificación**

Artículo 121.- En los terrenos a que se refiere el artículo 59° no podrán efectuarse nuevas construcciones y si estuvieren edificados, no será permitido reconstruir los edificios, alterarlos o repararlos.

Sin embargo, por motivos justificados, podrá la Dirección de Obras Municipales, previa autorización del Municipio, permitir la construcción, reconstrucción parcial u otras alteraciones en los edificios a que se refiere el inciso precedente, siempre que el propietario del inmueble renuncie por escritura pública a toda indemnización o pago por dichas mejoras u obras, cuando posteriormente se lleve a cabo la expropiación. En dicha escritura se fijará el valor de expropiación y el plazo dentro del cual deberá adoptarse la línea oficial, siendo de su cargo la demolición. La



escritura será inscrita en el Registro de Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces y la renuncia afectará a todos los sucesores del renunciante, a cualquier título, en el dominio del inmueble.

En caso de incumplimiento del interesado, la Municipalidad podrá desalojar el edificio con el auxilio de la fuerza pública y demolerlo en la parte que corresponda por cuenta del propietario, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan, hasta el reintegro total de los costos del desalojo y la demolición. Los gastos de la demolición y desalojo podrán imputarse al valor de la expropiación.

Artículo 122.- En casos calificados de interés general, las Direcciones de Obras Municipales podrán transitoriamente autorizar transformaciones de edificios, aunque éstos no adopten la altura obligatoria, siempre que se ciñan de inmediato a la línea oficial de edificación y cumplan con las demás disposiciones de las Ordenanzas General y Local, y que el propietario ceda gratuitamente los terrenos que resulten afectados por expropiación.

Si con posterioridad a la cesión gratuita caducare la declaratoria de utilidad pública, el cedente podrá solicitar a la municipalidad la restitución del inmueble cedido. La municipalidad deberá realizar dicha restitución, a título gratuito, en un plazo no superior a tres meses desde el requerimiento. Los costos que se originen serán de cargo del solicitante.

En los edificios ubicados en terrenos afectados por antejardines contemplados en los Planes Reguladores, sólo podrá efectuarse reconstrucciones, ampliaciones y otras alteraciones siempre que el propietario del inmueble se comprometa por escritura pública a adoptar la línea oficial de edificación en el plazo que señale la Dirección de Obras Municipales. Si al vencimiento del plazo no se adoptare la línea oficial, la Municipalidad quedará facultada para aplicar sanciones, sin perjuicio de ordenar la demolición correspondiente, conforme a lo señalado en el N° 4 del artículo 148.

Artículo 123°.- En aquellas propiedades que no cumplan con las disposiciones del Plan Regulador y que fueren parcialmente afectadas por siniestros, las Direcciones de Obras Municipales podrán autorizar la ejecución de trabajos de emergencia y de carácter transitorio, destinados a su mantenimiento, por un plazo no mayor a seis meses, el que sólo podrá ser prorrogado por una sola vez hasta por otro período igual, siempre que existan causas justificadas.

Vencidos los plazos señalados en el inciso anterior, el Alcalde, a petición del Director de Obras Municipales, podrá ordenar la demolición de los edificios existentes y el desalojo de sus ocupantes con el auxilio de la fuerza pública, con cargo al propietario, sin perjuicio de las demás sanciones que procedan.

Artículo 124°.- El Director de Obras Municipales podrá autorizar la ejecución de construcciones provisorias por una sola vez, hasta por un máximo de tres años, en las condiciones que determine en cada caso. Sólo en casos calificados podrá ampliarse este plazo, con la autorización expresa de la Secretaría Regional respectiva del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

Si, vencido el plazo correspondiente, el beneficiario no retirare las referidas construcciones, el Alcalde podrá ordenar el desalojo y la demolición de las construcciones, con cargo al propietario, con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario, sin perjuicio de imponer las multas que correspondan.

Artículo 125.- La Dirección de Obras Municipales no dará curso a los permisos de edificación que se soliciten de acuerdo con los artículos 121, 122 y 123 en aquellos terrenos en que la Municipalidad hubiere resuelto su expropiación, de conformidad al artículo 85 de esta Ley.

### **PÁRRAFO 3°.- De los Derechos Municipales y Garantías**

Artículo 126.- Los permisos de urbanización, subdivisión, loteo y construcción se otorgarán previo pago de los derechos municipales correspondientes.

Los permisos de subdivisión y loteos de terrenos pagarán solamente el derecho de subdivisión, que se calculará sobre el avalúo fiscal del total del terreno a subdividir. Los permisos de urbanización estarán exentos de derechos.

Los permisos de construcción pagarán un derecho que se calculará sobre el monto del presupuesto de la obra. Dicho presupuesto se confeccionará aplicando la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción, que se menciona más adelante, conforme a los tipos y materiales de construcción a emplearse.

Las Direcciones de Obras Municipales podrán disponer que, al momento de ingresar una solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso, se consigne un monto no superior al 10% del valor del derecho municipal a cancelar conforme al artículo 130. Dicho monto se descontará al momento del pago del permiso.

Artículo 127.- Para los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo llevará una estadística del costo de la construcción, y confeccionará anualmente una tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción, que será enviada a todas las municipalidades antes del 31 de diciembre de cada año.

Las Direcciones de Obras Municipales reajustarán dichos precios unitarios trimestralmente, de acuerdo al Índice de Costo de Edificación determinado por el mismo Ministerio.

Las alteraciones, reparaciones, obras menores y provisorias, y demoliciones, pagarán derechos sobre un presupuesto que determinará el Director de Obras en cada caso.

Artículo 128.- A petición del interesado, el Director de Obras podrá compensar los derechos de edificación, en todo o en parte, con el valor de la expropiación a que esté afecto el inmueble.

El Director de Obras podrá otorgar facilidades para el pago de derechos por permisos de edificación, mediante cuotas bimestrales o trimestrales, que se reajustarán según el Índice de Precios al Consumidor de la Dirección Nacional de Estadística. Estos derechos, en todo caso, deberán cancelarse íntegramente antes de la recepción definitiva de la obra.

Artículo 129.- La garantía de urbanización por el monto total de las obras, que exige esta ley para el efecto de autorizar ventas y adjudicaciones de sitios antes de estar ejecutada y recibida la urbanización, podrá consistir indistintamente en valores hipotecarios reajustables u otros garantizados por el Estado, boletas bancarias o pólizas de seguros.

Las instituciones bancarias y aseguradoras, que hubieren emitido el respectivo documento de garantía por la urbanización, pagarán los valores garantizados o la parte de ellos que corresponda con el solo mérito del certificado que otorgue el Director de Obras Municipales, en el sentido de que las obras no se han ejecutado, total o parcialmente, y que el plazo correspondiente se encuentra vencido, indicado además, el monto proporcional de la garantía que deba hacerse efectivo.

En los loteos que ejecuten los Servicios Regionales o Metropolitano del Sector Vivienda, por sí o a través de terceros, bastará que dichas Instituciones otorguen a la respectiva Municipalidad una carta de resguardo que garantice que las obras de urbanización se ejecutarán conforme a los proyectos aprobados, para que la Dirección de Obras Municipales proceda a la recepción definitiva de las viviendas, locales comerciales y obras de equipamiento comunitario que se encuentren terminadas y ejecutadas conforme a los correspondientes permisos o sus modificaciones. Se señalará en estos casos, en los certificados de recepción, que las obras de urbanización se han garantizado conforme a lo dispuesto en este inciso.

Artículo 130.- Los derechos municipales a cancelar por permisos de subdivisión, loteos, construcción, etc., no constituyen impuesto, sino el cobro correspondiente al ejercicio de una labor de revisión, inspección y recepción, y se regularán conforme a la siguiente tabla:

Tipos de obras	Derecho municipal
1. Subdivisiones y loteos	2,0% del avalúo fiscal del terreno
2. Obra nueva y ampliación	1,5% del presupuesto
3. Alteraciones, reparaciones, obras menores y provisorias	1,0% del presupuesto
4. Planos Tipo autorizados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo	1,0% del presupuesto
5. Reconstrucción	1,0% del presupuesto
6. Modificaciones de proyecto	0,75% del presupuesto
7. Demoliciones	0,5% del presupuesto
8. Aprobación de planos para venta por pisos	2 cuotas de ahorro para vivienda, por unidad a vender
9. Certificados de número, línea, recepción, venta por pisos, etc.	1 cuota de ahorro para vivienda

Las edificaciones fiscales y de sus organismos descentralizados pagarán igualmente estos derechos municipales.

En virtud de lo dispuesto en este artículo, se entienden derogadas todas las exenciones, totales y parciales, contenidas en leyes generales o especiales, reglamentos, decretos y todo otro texto legal o reglamentario, que digan relación con los derechos municipales por permisos de urbanización o de construcción. Lo anterior se aplicará aun en los casos en que las disposiciones legales o reglamentarias otorguen exenciones reales o personales de toda clase de impuestos, contribuciones o derechos, presentes o futuros, y cualquiera que sea la exigencia especial que la norma legal o reglamentaria que las concedió, haya señalado para su derogación.

Exclusivamente se exceptúan de esta disposición las exenciones o franquicias que se conceden subordinadas a reciprocidad, en virtud de normas o principios reconocidos por el derecho internacional.

Artículo 131.- En los conjuntos habitacionales con unidades repetidas, los derechos municipales se rebajarán de acuerdo a las siguientes normas:

Se considerará como unidad repetida la casa individual aislada o pareada, ya sea de uno o dos pisos, que se repite en el conjunto, y en los edificios en altura con piso tipo repetido la totalidad de un piso que se repite.

N° de unidades	Disminución derechos
3 a 5	10%
6 a 10	20%
11 a 20	30%
21 a 40	40%
41 o más	50%

Artículo 132.- Los derechos, aportes, garantías u otros pagos, que dicen relación con uniones, empalmes, extensiones, refuerzos o dación de servicios sanitarios y de pavimentación, serán establecidos por resolución del respectivo servicio, previa aprobación del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

Artículo 133.- Las construcciones que se ejecutaren sin el previo permiso de construcción, desde la publicación de la presente ley, pagarán un recargo del 50% del derecho municipal que correspondiere pagar al momento en que el interesado solicitare regularizar su situación.

Si el infractor no regularizare su situación, el Director de Obras formulará, en cualquier tiempo, la correspondiente denuncia ante el Juez de Policía Local, el que, además de la multa por la infracción, condenará también al infractor a pagar el valor de los derechos correspondientes a la edificación que se hubiere levantado sin permiso, recargado en 100%.

El Juez de Policía Local aplicará la sanción en esta parte conforme a la liquidación que practique el Director de Obras Municipales, de acuerdo a los valores establecidos, más el recargo aludido.

Verificado el pago en este último caso, se extenderá un certificado final, trámite con el cual se entenderá regularizada la construcción, sin otros requisitos, siempre que no vulnere las disposiciones del Plan Regulador.

#### **PÁRRAFO 4°.- De las Obligaciones del Urbanizador**

Artículo 134.- Para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvia, y las obras de defensa y de servicio del terreno.

Sin embargo, cuando las obras de alimentación y desagüe que deban ejecutarse beneficien también a otros propietarios, el servicio respectivo determinará el pago proporcional que corresponda al propietario en estas obras, en la forma que determine la Ordenanza General.

Las plantaciones y obras de ornato deberán ser aprobadas y recibidas por la Dirección de Obras Municipales respectiva.

Artículo 135.- Terminados los trabajos a que se refiere el artículo anterior, o las obras de edificación, en su caso, el propietario y el arquitecto solicitarán su recepción al Director de Obras Municipales. Cuando la Dirección de Obras Municipales acuerde la recepción indicada, se considerarán, por este solo hecho, incorporadas:

- a) Al dominio nacional de uso público, todas las calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, contemplados como tales en el proyecto, y
- b) Al dominio municipal, los terrenos cedidos de conformidad al artículo 70 de esta ley para localizar equipamientos. Para el solo efecto de mantener la historia de la propiedad raíz, dichos terrenos se inscribirán a nombre del municipio respectivo, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, presentando el certificado de recepción definitiva. La Ordenanza General indicará las menciones que deberá incluir el certificado para poder ser inscrito en el mencionado Registro.

Artículo 136.- Mientras en una población, apertura de calles, formación de un nuevo barrio, loteo o subdivisión de un predio, no se hubieren ejecutado todos los trabajos de urbanización que exigen los dos artículos precedentes y la Ordenanza General, no será lícito al propietario, loteador o urbanizador de los terrenos correspondientes, enajenarlos, acordar adjudicaciones en lote, celebrar contratos de compraventa, promesas de venta, reservas de sitios, constituir comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones o celebrar cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio de dichos terrenos.

La venta, promesa de venta o cualquier otro acto o contrato que tengan análoga finalidad sobre un predio no urbanizado, en favor de una comunidad, se presumirá que tiene por objeto la subdivisión del mismo sin la necesaria urbanización.

No obstante, la Dirección de Obras podrá autorizar las ventas y adjudicaciones, extendiendo el correspondiente certificado de urbanización, previo otorgamiento de las garantías que señala el artículo 129, por el monto total de las obras de urbanización pendientes.

El depósito de estas garantías permitirá a la Dirección de Obras Municipales efectuar la recepción definitiva de los edificios.

No podrá inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces ninguna transferencia parcial del dominio o adjudicación de terrenos sin un certificado de la Dirección de Obras, que acredite que la calle o avenida en que se halla situado el predio está debidamente urbanizado o que su urbanización ha sido garantizada en la forma prescrita en el artículo 129.

Artículo 137.- No obstante lo dispuesto en los artículos precedentes, el propietario de los terrenos podrá enajenar parte de ellos en favor de las cooperativas de viviendas, sin cumplir con las exigencias de urbanización necesarias, previa autorización de la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, otorgada a la respectiva cooperativa. En tal caso, la cooperativa de vivienda asumirá la responsabilidad de ejecutar las obras de urbanización señaladas en el artículo 134° de esta ley. En el cumplimiento de esta obligación no estará sujeta a los requisitos ni excepciones que se establecen en el artículo 97 del D.F.L. RRA. N° 20, de 1963.

La cooperativa de vivienda podrá cumplir su obligación de urbanizar en dos etapas. En la primera etapa, ejecutará las redes de agua potable, alcantarillado y electricidad y la pavimentación

básica parcial que señale la Ordenanza General. La Dirección de Obras Municipales hará la recepción de estas obras. Cumplido este trámite, la Dirección se recibirá de las viviendas que se construyan o se hayan construido. Esta recepción permitirá a la cooperativa entregar las viviendas para el uso y goce de sus socios.

En la segunda etapa, la cooperativa deberá ejecutar las restantes obras de pavimentación, de acuerdo al proyecto y presupuesto respectivo que se hubiere aprobado inicialmente, calculado en "cuotas de ahorro para la vivienda" a su valor provisional a esa fecha. En relación a dicho presupuesto, la cooperativa hará efectivo un plan de ahorro o de capitalización que le permita reunir los recursos correspondientes para esta etapa.

Mientras no estén ejecutadas y recibidas las obras de pavimentación de esta segunda etapa, la cooperativa no podrá efectuar las transferencias de dominio o adjudicaciones de los respectivos lotes y viviendas a sus socios.

Los notarios no autorizarán las escrituras ni los Conservadores de Bienes Raíces inscribirán las transferencias y adjudicaciones que no cumplan con los requisitos señalados en los incisos precedentes, para cuyo afecto aquéllos deberán exigir el correspondiente certificado del Secretario Regional Ministerial o del Director de Obras Municipales, que se insertará en la escritura respectiva.

Artículo 138.- Será sancionado con la pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo el propietario, loteador o urbanizador que realice cualquiera clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones, en contravención a lo dispuesto en el presente párrafo.

Artículo 138 bis.- Las personas naturales o jurídicas que tengan por giro la actividad inmobiliaria o aquellas que construyan o encarguen construir bienes raíces destinados a viviendas, locales comerciales u oficinas, que no cuenten con recepción definitiva y que celebren contratos de promesa de compraventa en los cuales el promitente comprado entregue todo o parte del precio del bien raíz, deberán otorgarlos mediante instrumentos privados autorizados ante notario y caucionarlos mediante póliza de seguro o boleta bancaria, aceptada por el promitente comprador. Esta garantía, debidamente identificada, se incorporará al contrato a favor del promitente comprador, en un valor igual a la parte del precio del bien raíz entregado por éste y establecido en el contrato de promesa respectivo, para el evento de que éste no se cumpla dentro del plazo o al cumplimiento de la condición establecidos por el promitente vendedor. La garantía permanecerá vigente mientras el inmueble se encuentre sujeto a cualquier gravamen o prohibición emanado directamente de obligaciones pendientes e imputables al promitente vendedor y hasta la inscripción del dominio en el registro de propiedad del respectivo conservador de bienes raíces, a favor del promitente comprador.

Los notarios públicos no autorizarán los contratos de promesa de compraventa a que se refiere el inciso anterior si no se ha constituido la garantía a favor del promitente comprador.

La obligación del promitente vendedor de otorgar la garantía no será exigible respecto de la parte del precio que sea depositada por el promitente comprador en alguno de los siguientes instrumentos, de lo que se dejará constancia en el contrato de promesa:

a) Cuenta de ahorro de la cual no pueda girar fondos el promitente comprador.

- b) Depósitos a plazo en favor del promitente vendedor, que deberán mantenerse en custodia del notario autorizante.

En los casos indicados en las letras a) y b) del inciso precedente, los montos anticipados serán puestos a disposición del promitente vendedor una vez que se celebre el contrato de compraventa y se inscriba el inmueble a nombre del promitente comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Los depósitos a plazo y las cuentas de ahorro a que alude esta norma deberán cumplir con los requisitos generales establecidos por las disposiciones legales, reglamentarias y normativas de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras vigentes y, además, con los requisitos específicos que al efecto establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En los casos previstos en las letras a) y b) del inciso tercero deberá estipularse un plazo para el cumplimiento de la condición de inscribir el dominio del inmueble a nombre del promitente comprador y si nada se dijere se entenderá que dicho plazo es de 1 año contado desde la fecha de la promesa.

Las disposiciones anteriores se aplicarán a cualquier acto jurídico que implique la entrega de una determinada cantidad de dinero para la adquisición del dominio de una vivienda, local comercial u oficina, que no cuente con recepción definitiva, excepto a aquellos regidos por la Ley General de Cooperativas o la ley N° 19.281, sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, aun cuando no cuenten con recepción definitiva. En todo caso, las disposiciones contenidas en el presente artículo se aplicarán a las compraventas de viviendas, locales comerciales u oficinas cuando al momento de celebrarse dicho contrato el inmueble se encuentre hipotecado, en cuyo evento la garantía que se otorgue se mantendrá vigente mientras no se proceda al alzamiento de dicha hipoteca, salvo que el acreedor hipotecario concurra a la escritura de compraventa alzando la hipoteca y la prohibición de gravar o enajenar si la hubiere.

Artículo 139.- Las Municipalidades, los Intendentes y Gobernadores y los Servicios Regionales o Metropolitano del Sector Vivienda estarán obligados a ejercitar las correspondientes acciones penales cuando tengan conocimiento de la comisión de alguno de los delitos descritos en el artículo anterior.

Dichas autoridades y entidades gozarán del privilegio de pobreza en las querellas y denuncias que presenten para perseguir a los responsables de tales delitos, y estarán exentas de las obligaciones de rendir fianza de calumnia y de ratificar las querellas respectivas ante el Tribunal.

Será competente para conocer de los delitos a que se refiere este artículo el juez del lugar en que estuviere ubicado el inmueble. En el caso de terrenos o poblaciones ubicados dentro del radio jurisdiccional de dos o más juzgados, será competente el juez que primero hubiere comenzado a instruir el proceso.

Artículo 140.- La Dirección de Obras Municipales podrá, excepcionalmente y sólo en las zonas urbanas, autorizar la subdivisión y enajenación de terrenos en lotes de dos hectáreas cada uno, a lo menos, frente a calles existentes, sin cumplir con las exigencias de urbanización establecidas en este párrafo, siempre que el propietario ceda gratuitamente los espacios de uso público contemplados en los Planes Reguladores o Planos Seccionales y sus Ordenanzas. Será necesario, sin embargo, que el adquirente del respectivo lote rinda garantía de urbanización por la parte del lote que adquiere, en la forma prevista en el artículo 129.



En el plano de subdivisión que se aprobare, se dejará expresa constancia de que cada lote resultante sólo podrá enajenarse a una persona, natural o jurídica.

El Conservador de Bienes Raíces respectivo no inscribirá los títulos que no cumplan con las exigencias precedentes, en estos casos.

En el evento de que, en cualquiera de dichos lotes, se efectuare posteriormente algunos de los actos señalados en el artículo 136, habiendo caducado las garantías correspondientes o sin cumplir con los requisitos que prescribe este párrafo, el propietario del respectivo lote, o su representante legal si fuere una persona jurídica, será sancionado con las penas que establece el artículo 139.-

Artículo 141.- DEROGADO.

### **PÁRRAFO 5°.- De las Inspecciones y Recepciones de Obras**

Artículo 142.- Corresponderá a la Dirección de Obras Municipales fiscalizar las obras de edificación y de urbanización que se ejecuten dentro de la comuna, como asimismo el destino que se dé a los edificios.

Los funcionarios municipales tendrán libre acceso a todas las obras de edificación y urbanización que se ejecuten en la comuna, para ejercer las inspecciones que sean necesarias.

Los revisores independientes a que se refiere el artículo 116 bis tendrán libre acceso, durante su ejecución, a las obras de edificación que les corresponda informar; igualmente, los Cuerpos de Bomberos podrán inspeccionar dichas obras a objeto de verificar las condiciones generales de seguridad, las de seguridad contra incendio establecidas en la normativa vigente y el funcionamiento de las instalaciones de emergencia de los edificios, debiendo dejar constancia de sus observaciones en el Libro de Obras a que se refiere el inciso final del artículo 143.

Los Cuerpos de Bomberos, después de recibidas las obras, estarán facultados para inspeccionar las condiciones generales de seguridad, las de seguridad contra incendio y el funcionamiento de las instalaciones de emergencia de los edificios. Si se constatare que no se cumplen las condiciones de seguridad previstas en el plan de evacuación, el Comandante del Cuerpo de Bomberos respectivo dará cuenta por escrito del resultado de la inspección al Director de Obras Municipales, a fin de que se adopten las medidas establecidas en el artículo 20 de esta Ley.

Asimismo, después de recepcionadas las obras, las Direcciones de Obras Municipales podrán fiscalizar el cumplimiento de las normas sobre seguridad y conservación de las edificaciones.

Artículo 143.- Durante la ejecución de una obra, el constructor a cargo de ella deberá velar porque en la construcción se adopten medidas de gestión y control de calidad para que ésta se ejecute conforme a las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de la Ordenanza General, y se ajuste a los planos y especificaciones del respectivo proyecto. Terminada la obra, dicho profesional deberá informar las medidas de gestión y de control de calidad adoptadas y certificar que éstas se han aplicado. El propietario podrá designar a una empresa o a un profesional distinto del constructor para el desempeño de la labor señalada en este inciso.

Tratándose de edificios de uso público deberá existir una inspección técnica, independiente del constructor, encargada de fiscalizar que la obra se ejecute conforme a las normas de construcción aplicables en la materia y al permiso de construcción aprobado.



Se deberá mantener en el lugar de la obra, en forma permanente y actualizada, un Libro de Obras, en el cual se consignarán, debidamente firmadas, las instrucciones y observaciones sobre el desarrollo de la construcción, por parte de los profesionales proyectistas, el constructor y el profesional mencionado en el inciso anterior, sin perjuicio de las observaciones que registren los inspectores municipales cuando lo requieran.

Artículo 144.- Terminada una obra o parte de la misma que pueda habilitarse independientemente, el propietario y el arquitecto solicitarán su recepción definitiva por la Dirección de Obras Municipales. Sin perjuicio de las recepciones definitivas parciales, habrá, en todo caso, una recepción definitiva del total de las obras.

A la solicitud de recepción deberá adjuntarse un informe del arquitecto, y del revisor independiente cuando lo hubiere, en que se certifique que las obras se han ejecutado de acuerdo al permiso aprobado, incluidas sus modificaciones, conforme a lo indicado en el inciso segundo del artículo 119 de esta Ley. En caso que la construcción hubiere contado con un inspector técnico de obra (ITO) también deberá acompañarse un informe de dicho profesional.

Conjuntamente con la solicitud de recepción de las edificaciones cuya carga de ocupación sea igual o superior a 100 personas, destinadas a edificaciones colectivas, equipamientos y actividades productivas, se deberá adjuntar copia del plan de evacuación ingresado al Cuerpo de Bomberos respectivo. Dicho plan incluirá las condiciones generales de seguridad, de seguridad contra incendio y de funcionamiento de las instalaciones de emergencia de los edificios en lo relativo a la señalética implementada para las vías de evacuación, así como un plano que incluya dichas vías, la indicación de los grifos, red seca, red húmeda, accesos, sistemas de alumbrado, calefacción, los artefactos a gas contemplados y sus requerimientos de ventilación, y otros antecedentes que sea útil conocer en caso de emergencia.

El Director de Obras deberá revisar únicamente el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a la obra, conforme al permiso otorgado, y procederá a efectuar la recepción, si fuere procedente.

Lo dispuesto en el artículo 118 será aplicable al caso de las recepciones definitivas parciales o totales.

Artículo 145.- Ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de su recepción definitiva parcial o total.

Los inmuebles construidos o que se construyan, según los permisos municipales, para viviendas no podrán ser destinados a otros fines, a menos que la municipalidad respectiva autorice el cambio de destino y el propietario obtenga la aprobación de los planos y pague el valor de los permisos correspondientes, cuando procediere.

No se considerará alteración del destino de un inmueble la instalación en él de pequeños comercios o industrias artesanales, o el ejercicio de una actividad profesional, si su principal destinación subsiste como habitacional.

Sin perjuicio de las multas que se contemplan en el artículo 20, la infracción a lo dispuesto en el inciso primero de este artículo podrá sancionarse, además, con la inhabilidad de la obra, hasta que se obtenga su recepción, y el desalojo de los ocupantes, con el auxilio de la fuerza pública, que decretará el Alcalde, a petición del Director de Obras Municipales.

## **PÁRRAFO 6°.- De la Paralización de Obras**

Artículo 146.- El Director de Obras Municipales, mediante resolución fundada, podrá ordenar la paralización de cualquier obra en los casos en que hubiere lugar a ello.

Comprobado que una obra se estuviere ejecutando sin el permiso correspondiente o en disconformidad con él, o con ausencia de supervisión técnica, o que ello implique un riesgo no cubierto, sin perjuicio de las sanciones que corresponda, ordenará de inmediato su paralización, fijando un plazo prudencial para que se proceda a subsanar las observaciones que se formulen.

Artículo 147.- El incumplimiento de lo resuelto por el Director de Obras será sancionado en la forma establecida por los artículos 20° y 21°, en cuyo caso el juez deberá, además, fijar un último plazo para regularizar la infracción, vencido el cual ordenará la clausura de la obra.

La clausura sólo podrá ser alzada para dar lugar al cumplimiento de las observaciones formuladas, subsanadas las cuales podrá continuarse la ejecución de la obra.

## **PÁRRAFO 7°.- De las Demoliciones**

Artículo 148.- El Alcalde, a petición del Director de Obras, podrá ordenar la demolición, total o parcial, a costa del propietario, de cualquiera obra en los siguientes casos:

- 1.- Obras que se ejecuten en disconformidad con las disposiciones de la presente ley, su Ordenanza General u Ordenanza Local Respectiva.
- 2.- Obras que se ejecuten fuera de la línea de cierre o en bienes de uso público, sin la autorización correspondiente.
- 3.- Obras que no ofrezcan las debidas garantías de salubridad y seguridad, o que amenacen ruina.
- 4.- Obras ejecutadas de conformidad a las autorizaciones señaladas en los artículos 121, 122 y 123, que no se hubieren demolido al vencimiento de los plazos estipulados.

Artículo 149.- Cualquiera persona podrá denunciar a la Municipalidad las obras que amenacen ruina o que, por el mal estado de ciertas partes de ella, pudieren originar la caída de materiales o elementos de la construcción, sin perjuicio de la obligación de la Dirección de Obras Municipales de solicitar del Alcalde que ordene la demolición del todo o parte de dichas obras.

Artículo 150.- Recibida la denuncia, el Director de Obras Municipales hará practicar un reconocimiento de la obra y propondrá a la Alcaldía las medidas que estime procedentes.

La Alcaldía, con el informe de la Dirección de Obras Municipales, fijará al propietario un plazo prudencial para la demolición de ésta o de la parte de la misma que amenazare derrumbarse.

Artículo 151.- La resolución que expida la Alcaldía, en conformidad con el artículo anterior, será notificada al propietario, y si éste no fuere habido ni tuviere representante legal o mandatario conocido, la notificación se hará por medio de avisos, que se publicarán tres veces en un periódico de la ciudad cabecera de la provincia. En el caso de los edificios, se notificará además a los arrendatarios u ocupantes del mismo, si los hubiere.

Artículo 152.- Dentro del plazo fijado por la Alcaldía para la ejecución de la demolición contado desde la fecha de la notificación o de la publicación del último aviso, el propietario de la obra podrá

pedir reposición de la resolución respectiva y que se proceda, a su costa, a una nueva revisión de la obra por el Director de Obras Municipales, asesorado del ingeniero o arquitecto que designe el propietario.

Artículo 153.- Transcurrido el plazo a que se refiere el artículo 150 o desechada la solicitud de reposición en el caso del artículo precedente la Alcaldía dispondrá que se proceda sin más trámite, a la demolición de la obra ruinosa o de la parte de la misma que corresponda, por cuenta del propietario y con el auxilio de la fuerza pública, previo desalojo de los ocupantes del inmueble.

Artículo 154.- Decretada una demolición y notificación al propietario del inmueble la resolución respectiva en la forma prescrita por el artículo 151 aquél podrá reclamar de ella ante la justicia ordinaria, dentro del plazo de 10 días hábiles, a contar de la fecha de su notificación, sin perjuicio de la reposición a que alude el artículo 152, la que podrá siempre deducirse.

Si dentro del plazo que se hubiere fijado para la demolición el Alcalde no recibiere orden de no innovar, decretada por el juez competente, aquél procederá sin más trámite a la demolición ordenada, previo desalojo de los ocupantes que hubiere. En caso contrario, suspenderá la ejecución de la resolución respectiva hasta el pronunciamiento definitivo de la justicia.

Lo dispuesto en el inciso precedente es sin perjuicio de la facultad que confiere a los Alcaldes el artículo 156 de esta ley.

Artículo 155.- Las reclamaciones se deducirán ante el Juzgado de Letras de turno de Mayor Cuantía en lo Civil del departamento en que estuviere situado el inmueble y la substanciación de ellas se someterá a los trámites del juicio sumario.

Artículo 156.- Cuando el peligro de derrumbe de una obra o de parte de ella fuere inminente, la Alcaldía podrá adoptar de inmediato todas las medidas necesarias para eliminar el peligro, incluso la de demoler sin más trámite total o parcialmente la obra, todo por cuenta del propietario del inmueble.

En este caso, deberán hacerse constar en un acta los trabajos que se ejecuten, los gastos que éstos originen y los demás antecedentes e informaciones que procedan. Esta acta será firmada por el Director de Obras Municipales, el Jefe de Carabineros del Sector y un actuario o ministro de fe, que designará el Alcalde.

Artículo 157.- El Secretario Regional de Vivienda y Urbanismo podrá, fundadamente y con auxilio de la fuerza pública, si fuere necesario, ordenar la paralización y, por resolución fundada, la demolición total o parcial de las obras que se ejecuten en contravención a los planes reguladores o sin haber obtenido el correspondiente permiso municipal, con el solo informe del Director de Obras Municipales respectivo, quien deberá emitirlo dentro del plazo máximo de 15 días.

La resolución que ordene la demolición deberá notificarse por un ministro de fe en la forma establecida en el artículo 151 y en su contra sólo procederá la reclamación ante la justicia ordinaria dentro del plazo de 10 días hábiles, a contar desde la fecha de notificación.

Transcurridos 10 días hábiles desde el vencimiento del plazo indicado en el inciso anterior, sin que haya sido notificado el reclamo, el Servicio Regional respectivo del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo procederá, sin más trámite, a la demolición.

La reclamación se someterá a los trámites indicados en el artículo 155.

Los gastos que irroge la aplicación de este artículo serán de cargo a los fondos consultados en el presupuesto del Servicio Regional respectivo.

### **PÁRRAFO 8°.- De la Seguridad, Conservación y Reparación de Edificios**

Artículo 158.- La Dirección de Obras Municipales podrá exigir la terminación de las obras de edificación de un inmueble, que hubieren sido paralizadas, siempre que por su falta de terminación presentaren mal aspecto, o implicaren riesgo de daño a terceros.

Del mismo modo, podrá la Dirección de Obras exigir que sean reparados los edificios que, por su vetustez o mal estado de conservación, hicieren desmerecer el aspecto general de la vía o espacio público que enfrentan, o implicaren riesgo de daño a terceros.

Artículo 159.- Los propietarios de los establecimientos industriales, comerciales o de edificios de cualquiera índole que no ofrecieren las debidas garantías de salubridad, higiene o seguridad estarán obligados a efectuar en dichos establecimientos o edificios, dentro del plazo que señale la Municipalidad, todas aquellas mejoras o reparaciones que determine la Dirección de Obras Municipales, de acuerdo con la Ordenanza General o Local.

Artículo 159 bis.- Los ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, que se emplacen en edificios privados o públicos, deberán ser instalados y mantenidos conforme a las especificaciones técnicas de sus fabricantes y a las disposiciones que al efecto determine la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Serán responsables de la mantención los propietarios, quienes deberán celebrar los contratos correspondientes.

La instalación y mantención de los ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, deberán ser ejecutadas por instaladores y mantenedores que cuenten con una inscripción vigente en un registro que al efecto llevará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. El Ministerio podrá encomendar dicho registro a la entidad denominada "Instituto de la Construcción", cuya personalidad jurídica fuera concedida por decreto supremo N° 1.115, de 1996, del Ministerio de Justicia, o a otras entidades públicas o privadas, habilitadas para dicho efecto.

Asimismo, los propietarios deberán acreditar, mediante un certificado emitido por una entidad de certificación inscrita en la categoría correspondiente del registro a que se refiere el inciso anterior, que los ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, han sido adecuadamente mantenidos y se encuentran en condiciones de seguir funcionando. Los plazos y condiciones de la certificación y el contenido del certificado, serán establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en función de la capacidad de transporte de la instalación y el destino de las edificaciones.

En la instalación, mantención y certificación, deberá darse cumplimiento a las Normas Técnicas chilenas vigentes sobre la materia. Dichas normas deberán actualizarse permanentemente.

Las certificaciones a que se refiere el inciso precedente deberán ser colocadas en un lugar visible del ascensor, tanto vertical como inclinado o funicular, e ingresadas y registradas, en la oportunidad que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, a la Dirección de Obras Municipales respectiva. El no ingreso oportuno deberá ser puesto en conocimiento del Juzgado de Policía Local, por la Dirección de Obras Municipales.

En caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del presente artículo se aplicará lo previsto en los artículos 20 y 21 de la presente Ley. Para estos efectos, la multa será de hasta 150 unidades de fomento en contra del propietario.

Artículo 160.- En el caso de establecimientos industriales o locales de almacenamiento, expuestos a peligro de explosión o de incendio, y los que produjeran emanaciones dañinas o desagradables, ruidos, trepidaciones u otras molestias al vecindario, la Municipalidad fijará, previo informe de la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo y del Servicio Nacional de Salud, el plazo dentro del cual deberán retirarse del sector en que estuvieren establecidos. Dicho plazo no podrá ser inferior a un año, contado desde la fecha de la notificación de la resolución respectiva.

Artículo 161.- La Alcaldía podrá clausurar los establecimientos o locales comerciales o industriales que contravinieren las disposiciones de la presente ley, de la Ordenanza General y de las Ordenanzas Locales.



## TÍTULO IV

# DE LAS VIVIENDAS ECONÓMICAS

Artículo 162.- Son “viviendas económicas” las que tienen una superficie edificada no superior a 140 metros cuadrados por unidad de vivienda y reúnen los requisitos, características y condiciones que se determinan en el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, en la presente ley y en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas.

Las viviendas económicas gozarán del régimen de beneficios, franquicias y exenciones del decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959.

Las viviendas ya construidas por las ex Corporaciones de la Vivienda, de Servicios Habitacionales y de Mejoramiento Urbano y las que en el futuro construyan los Servicios de Vivienda y Urbanización se considerarán viviendas económicas para todos los efectos legales, siempre que no excedan la superficie máxima permitida.

Los edificios ya construidos, que al ser alterados o reparados se transformen en viviendas de una superficie edificada no superior a 140 metros cuadrados por unidad de vivienda, podrán acogerse a los beneficios, franquicias y exenciones de las viviendas económicas y se considerarán como tales para todos los efectos legales, siempre que reúnan las características, requisitos y condiciones que se determinan en este Título, en el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas y en los casos que corresponda, además, cumplan los requisitos de la ley N° 6.071 y su Ordenanza. El permiso de alteración o reparación, una vez aprobado por la Dirección de Obras Municipales, deberá reducirse a escritura pública en la forma y condiciones que determina el artículo 18 del decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959.

En las viviendas económicas podrá también instalarse un pequeño comercio, sin perder las franquicias otorgadas por el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, del Ministerio de Hacienda, cuyo texto definitivo fue fijado por el decreto supremo N° 1.101, de 1960, del Ministerio de Obras Públicas, siempre que su principal destino subsista como habitacional. Con todo, no podrán acogerse a la disposición anterior los comercios que tengan por objeto el expendio y/o venta de bebidas alcohólicas, el establecimiento de juegos electrónicos, salones de pool, juegos de azar, la exhibición de videos u otros que provoquen ruidos u olores molestos y demás cuyo giro esté prohibido por ordenanzas locales o municipales.

En las viviendas económicas podrá consultarse el funcionamiento de pequeños talleres artesanales o el ejercicio de una actividad profesional, si su principal destino subsiste como habitacional.

Sólo podrá autorizarse el cambio de destinación respecto de viviendas que, por su construcción, alteración o reparación, hayan gozado, gocen o sigan gozando de cualquier franquicia o exención tributaria o de otra naturaleza, sea en forma directa o indirecta, cuando hayan transcurrido a lo menos cinco años desde la fecha del certificado de recepción definitiva.

El cambio de destinación en estos casos hará caducar de pleno derecho las franquicias, beneficios o exenciones que se encuentren subsistentes.

Sin perjuicio de lo señalado en los incisos anteriores, en las viviendas económicas podrá también instalarse un jardín infantil, sin necesidad de cambio de destino y sin perder las franquicias otorgadas por el decreto con fuerza de ley N° 2, del Ministerio de Hacienda, de 1959. El uso de una vivienda económica como jardín infantil será incompatible con cualquier otro uso, sea éste habitacional, de pequeño comercio o para taller.

Artículo 163.- La vivienda económica podrá emplazarse en cualquier zona habitacional del área urbana. También podrá emplazarse en sectores rurales, siempre que ellas se destinen a habitaciones que complementen actividades agrícolas, industriales, mineras o pesqueras, en cuyo caso se requerirá la autorización previa de la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

Los propietarios de predios agrícolas requerirán solamente del respectivo permiso municipal para la construcción de su propia vivienda económica.

Artículo 164.- Las subdivisiones y la urbanizaciones destinadas a viviendas económicas, y las obras de construcción necesarias para su ejecución, se regirán por las disposiciones de la presente Ley y su Ordenanza General.

Artículo 165.- Los grupos de Viviendas Económicas podrán tener locales destinados a comercio y profesionales, estacionamientos y bodegas, servicios públicos o de beneficio común, siempre que no excedan los siguientes porcentajes:

- a) 20% del total de la superficie construida en los conjuntos habitacionales de viviendas con terreno propio de uno o dos pisos, o conjuntos mixtos con viviendas en altura;
- b) 30% del total de la superficie edificada en los conjuntos habitacionales formados exclusivamente por edificios de departamentos de 3 o más pisos, pudiendo estos locales ubicarse solamente en el primer piso, o hasta el segundo piso en su caso.

Cuando el Plan Regulador exija destino comercial obligatorio en primer piso y cuota mínima de estacionamiento, se podrán exceder los porcentajes antes señalados siempre que se construya el máximo de superficie permitida para ese terreno.

Artículo 166.- A las ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, emplazadas en áreas urbana o rural, sólo les serán aplicables las disposiciones de los planes reguladores y las normas técnicas que se indican a continuación:

- a) Disposiciones de los planes reguladores referidas a zonas de riesgo o protección, declaraciones de utilidad pública y uso de suelo.
- b) Normas técnicas de habitabilidad, seguridad, estabilidad y de las instalaciones interiores de electricidad, y, cuando corresponda, de agua potable, alcantarillado y gas.

El cumplimiento de dichas disposiciones y normas será certificado sólo por el profesional competente que suscriba la solicitud del permiso de edificación y de recepción de obras.

Los permisos de edificación y la recepción definitiva de las ampliaciones de que trata este artículo, se tramitarán conforme al procedimiento simplificado de obra menor de vivienda social, que para estos efectos establecerá la Ordenanza General.



Las disposiciones del presente artículo se aplicarán asimismo a la regularización de las edificaciones construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959. Los derechos municipales serán los que se establecen en el artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, rebajados, a lo menos, en 50% en los casos contemplados en el inciso primero de este artículo.

Artículo 167.- Corresponderá al Servicio de Impuestos Internos supervigilar que las Viviendas Económicas mantengan los requisitos, características y condiciones en que fueron aprobadas. Dicho Servicio podrá, mediante resolución, dejar sin efecto los beneficios, franquicias y exenciones de aquellas viviendas en que se comprobare la existencia de alguna infracción, situación prevista en el artículo 5° del D.F.L. N° 2, de 1959, y declarará caducados los mismos beneficios, franquicias y exenciones en los casos previstos, a su vez, en el artículo 18 del mismo decreto con fuerza de ley, sin perjuicio de la multa que corresponda aplicar.

De la resolución de Impuestos Internos que aplique las referidas sanciones, el afectado podrá apelar ante la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, dentro del plazo de 30 días, contados desde su notificación, la que resolverá en definitiva.



## TÍTULO FINAL

Artículo 168.- El Ministerio de la Vivienda y Urbanismo fijará, por decreto supremo, el nuevo texto de la Ordenanza General de esta ley, que derogue y reemplace totalmente a la anterior.

Artículo 169.- Derógase el Decreto con Fuerza de Ley N° 224, de 1953, cuyo texto definitivo fue fijado por el decreto supremo N° 880, de 18 de abril de 1963, de Obras Públicas, publicado en el Diario Oficial de 16 de mayo del mismo año, en la parte que fija, a su vez, el texto definitivo de la Ley General de Construcciones y Urbanización.

Subsistirán las disposiciones del cuerpo legal que se deroga en la parte relativa al texto definitivo de la ley N° 6.071, en lo que no se oponga a las normas de la presente ley y mientras no se promulgue el decreto ley que fije el nuevo texto de la Ley de Propiedad Horizontal.

Deróganse, asimismo, los artículos 22 y 23 de la ley N° 17.235 y las disposiciones de otras leyes o cuerpos legales que fueren contrarias a las de la presente Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 170.- Todas las funciones que este cuerpo legal entrega a las Secretarías Regionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo deberán ejercerse de acuerdo a lo que exprese el Decreto Ley de Reestructuración de dicho Ministerio.



## ARTÍCULOS TRANSITORIOS

Artículo 1°.- La ejecución de construcciones y de obras de urbanización que se hubieren iniciado con anterioridad a la vigencia de la presente ley, se regirán por las disposiciones vigentes a la fecha del respectivo permiso en lo relativo a construcción, y por lo dispuesto en la presente ley en lo relativo a urbanización.

Artículo 2°.- La actual Ordenanza General de Construcciones y Urbanización continuará rigiendo hasta la dictación de la nueva Ordenanza, en lo que no se oponga a las disposiciones de la presente ley.

Artículo 3°.- Los actuales Reglamentos de Instalaciones Sanitarias de Agua Potable y Alcantarillado, y de Pavimentación deberán adecuarse a las normas de la nueva Ordenanza General que se dicte, en el plazo que ésta señale.

Las modificaciones correspondientes a dichos Reglamentos se aprobarán por decreto del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, dictado "por orden del Presidente".

Artículo 4°.- Las disposiciones técnicas contenidas en la Ley General de Construcciones y Urbanización, cuyo texto se reemplaza por la presente ley, y que esta última remite a la nueva Ordenanza General, seguirán vigentes hasta la aprobación de esta Ordenanza.

Artículo 5°.- Las construcciones o sus ampliaciones que se hubieren ejecutado sin permiso y que, en su conjunto, no excedan de 60 m<sup>2</sup>., podrán regularizar su situación dentro del plazo de un año, contado desde la fecha de publicación de la presente ley.

Para los efectos indicados, la solicitud respectiva deberá ser acompañada de los siguientes documentos:

- a) Plano de arquitectura a escala mínima de 1:100;
- b) Croquis de ubicación a escala de 1:500, y
- c) Certificados de funcionamiento del agua potable, alcantarillado y luz.

Será suficiente, en estos casos, que los planos aludidos sean suscritos por el Servicio de atención gratuita del Colegio de Arquitectos de la respectiva región o provincia.

El permiso correspondiente se otorgará previo pago solamente del 50% de los derechos municipales.

Artículo 6°.- Lo dispuesto en el artículo 137 de esta ley será también aplicable a las cooperativas de viviendas que hubieren adquirido terrenos u obtenido permiso de urbanización y construcción con anterioridad a la fecha de publicación de esta ley.

Los Directores de Obras Municipales se entenderán autorizados para otorgar recepciones de obras de acuerdo a las nuevas normas referidas, pudiendo aceptar que los proyectos de urbanización ya aprobados sean ejecutados en las dos etapas que menciona dicho artículo, sin cobro de derechos adicionales.

Los Conservadores de Bienes Raíces procederán, de oficio, a cancelar las prohibiciones e hipotecas de carácter general que se hubieren inscrito en garantía de la ejecución de las obras de urbanización por parte de las cooperativas, sin perjuicio de la prohibición que se establece en el expresado artículo 137.

Artículo 7°.- Las menciones que este texto legal hace de los Servicios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se entenderán referidas a las Divisiones que contemple el decreto ley de reestructuración del mismo Ministerio, que tengan análogas funciones, aun cuando este último les asigne otra denominación.

Artículo 8°.- Para los efectos previstos en el inciso tercero del artículo 29 de la ley N° 16.959, y el artículo 29 bis del mismo cuerpo legal, se entenderán incorporadas a la presente ley las disposiciones del decreto supremo N° 525, de Vivienda y Urbanismo, de 7 de octubre de 1974, publicado en el Diario Oficial de 14 de noviembre de 1974.

Las viviendas y obras de equipamiento comunitario construidos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo o sus Corporaciones con anterioridad a la vigencia de la presente ley, deberán ser recibidas por las Direcciones de Obras Municipales, aun cuando les faltaren las plantaciones y obras de ornato; el pavimento de calles, pasajes o veredas, siempre que se hubieren colocado las soleras; los certificados de agua potable, alcantarillado y alumbrado y/o los jardines infantiles a que se refiere el artículo 25 de la ley N° 17.301.

En los casos en que dichas viviendas o equipamiento no contaren con el permiso de edificación, será suficiente la presentación de los planos respectivos para el otorgamiento simultáneo del permiso y la recepción final.

Artículo 9°.- Las tasas y porcentajes establecidos en los artículos 130 y 131, respectivamente, de esta ley, se mantendrán mientras no fueren modificados por el nuevo texto que se fijare a la Ley de Rentas Municipales.

Artículo 10.- La arborización de las áreas verdes, calles y obras de ornato, que debieron ejecutarse en los loteos y urbanizaciones iniciados con anterioridad a la publicación de la presente ley, se regirán por las disposiciones vigentes en la fecha del respectivo permiso de urbanización.



# ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

\* Fuente: [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl)





## RESUMEN DE MODIFICACIONES Y RECTIFICACIONES DE LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

\* Vigencia desde fecha publicación Diario Oficial.

D.S.	FECHA	VIGENCIA	MATERIA
47	D.O. 19.05.92	16.09.92	Publica Ordenanza General con errores formales.
	D.O. 22.05.92	*	Rectifica Sumario D.O. 19.05.92.
	D.O. 05.06.92	*	Rectifica Ord. General D.S. N°47/92.
90	D.O. 07.09.92	*	Agrega inciso al artículo tercero.
112	D.O. 05.01.93	*	Modifica Ordenanza General D.S. N° 47/92.
	D.O. 09.02.93	*	Rectifica D.S. N° 112/92, igual error tablas.
	D.O. 20.02.93	*	Anula rectificación D.O. 09.02.93 y rectifica D.S. N° 112/92.
22	D.O. 18.03.93	*	Aplicación coeficiente constructibilidad según artículo 5.1.11 en plazo que señala.
26	D.O. 23.03.93	*	Resistencia al fuego según art. 4.3.5 N° 14.
67	D.O. 14.07.93	*	Sustituye y agrega definición de vocablos y reemplaza capítulo 4.13., "Terminales de Locomoción Colectiva".
85	D.O. 25.08.93	*	Modifica Conjuntos Armónicos: arts.2.6.6., 2.6.7. y 2.6.10.; permiso loteo art. 3.1.4. ; y locales escolares art. 4.5.9.
101	D.O. 22.12.93	*	Adecuación con Ley N°19.175 Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, en D.S. N° 291, Int. de 1993; arts. 2.1.3., 2.1.4., 2.1.6., 2.1.7. y 2.1.13.
7	D.O. 19.02.94	*	Aplicación coeficiente constructibilidad art. 5.1.11.
4	D.O. 07.03.94	*	Exigencia sistema alcantarillado aguas lluvias, arts. 2.1.6., 2.1.9., 3.1.4. al 3.1.6., 3.2.2. y 3.4.1.
14	D.O. 30.03.94	*	Exigencia construcciones en madera, arts. 5.3.1., 5.6.6. al 5.6.8., 6.1.1. y 6.1.3.
158	D.O. 29.10.94	*	Instalaciones interiores de gas, arts. 5.9.3. y 7.5.3.
182	D.O. 03.01.95	*	Vivienda rural. Disminución tamaño predial para caso que indica.
28	D.O. 27.04.95	*	Podrá cumplirse exigencia estacionamiento en otro predio, art. 2.4.2.
40	D.O. 20.06.95	*	Facilita desplazamiento a personas con discapacidad.
29	D.O. 30.04.96	*	Normas de Seguridad contra Incendio y otras.
128	D.O. 02.11.96	*	Modifica Conjuntos Armónicos: arts. 2.6.4. al 2.6.10.
171	D.O. 17.01.97	*	Modifica cesiones de terreno: arts. 2.2.5., 2.2.9., 7.2.2. y 7.2.4.
173	D.O. 12.03.97	*	Modifica calidad de construcción y responsabilidades
Res. 164	D.O. 23.04.97	*	Rectifica por Res. 164 el D.S. N° 173/96. Antepone expresión al art. 3.4.1.
78	D.O. 06.09.97	*	Superficie edificada D.F.L. N° 2, reemplaza art. 7.1.5.
120	D.O. 11.11.97	*	Archivo documentos y condiciones en recepción de obras, arts. 5.1.19., 5.2.5. y 5.2.6.

\* Vigencia desde fecha publicación Diario Oficial.

D.S.	FECHA	VIGENCIA	MATERIA
89	D.O. 29.07.98	* 26.01.99 26.01.99 26.01.99	Condiciones ambientales: art. 5.8.3. Borde Costero: arts. 1.1.2., 2.1.2., 2.1.3., 2.1.5., 2.1.6. y 2.3.4. Cesiones terrenos: art. 2.2.5. Condiciones ambientales: art. 5.8.4.
111	D.O. 29.07.98	*	Instalaciones interiores de gas: arts. 4.1.3., 5.1.6., 5.1.7., 5.9.3. y 7.5.3.
108	D.O. 04.08.98	*	Aplicación coeficiente constructibilidad: arts. 5.1.11. y 7.1.5.
202	D.O. 26.01.99	*	Sustituye frase inicial del número I, del art. único D.S. N° 89/98.
115	D.O. 02.09.99	01.03.00	Acondicionamiento térmico techumbre viviendas, art. 4.1.10.
6	D.O. 30.03.01	*	Enmiendas Planes Reguladores Comunales, art. 2.1.8.
45	D.O. 05.04.01	*	Conjunto vivienda económica, arts. 7.1.6., 7.1.7., 7.2.3. y 7.2.6.
30	D.O. 12.04.01	*	Locales escolares, arts. 4.5.4. y 4.5.7.
51	D.O. 24.04.01	*	Conjunto vivienda económica, arts. 7.1.6. y 7.2.3.
75	D.O. 25.06.01	24.08.01	Modifica Ordenanza General D.S. N° 47/92.
59	D.O. 07.07.01	*	Estudio Impacto sobre Transporte Urbano, arts. 1.1.2. y 2.4.3.
217	D.O. 20.02.02	*	Modifica Ordenanza General D.S. N° 47/92.
	D.O. 19.03.02	*	Rectifica D.S. N° 217.
33	D.O. 20.04.02	*	I.P.T. y enmiendas, arts. 2.1.6., 2.1.9., 2.1.11. al 2.1.14 y 2.1.36.
115	D.O. 03.08.02	09.07.03 09.07.05	Revisor Proyecto Cálculo Estructural, excepto art. 5.1.25. N°s. 3, 4 y 5. Revisor Proyecto Cálculo Estructural, art. 5.1.25. N°s. 3, 4 y 5.
	D.O. 10.08.02	*	Rectifica D.S. N° 115.
157	D.O. 17.10.02	*	Escalas de equipamiento, art. 2.1.36. Distanciamientos entre edificios, arts. 4.1.13. al 4.1.15. y 6.1.10.
177	D.O. 25.01.03	*	Modifica Ordenanza General D.S. N° 47/92.
1	D.O. 01.02.03	*	Estudio Impacto Sistema Transporte Urbano, art. 2.4.3.
66	D.O. 01.04.03	*	Uso Área Verde definida en I.P.T., arts. 2.1.31. y 2.1.33.
	D.O. 21.04.03	*	Fallo sobre Inconstitucionalidad del D.S. N° 1/03.
	D.O. 21.07.03	*	Rectifica D.S. N° 75/01, Tabla N° 1 del art. 4.3.4.
143	D.O. 27.09.03	*	Predios rústicos, arts. 2.1.19., 2.1.20., 2.2.10., 3.1.7., 6.2.8. y 6.3.3.
142	D.O. 08.10.03	*	Anteproyectos y Permisos, arts. 1.1.2., 1.4.11., 1.4.20. y 1.4.21.
270	D.O. 06.03.04	*	Suprime y agrega definición de vocablos y reemplaza capítulo 4.13., "Terminales de Servicios de Locomoción Colectiva Urbana".
259	D.O. 16.03.04	*	Modifica Ordenanza General D.S. N° 47/1992.
	D.O. 27.03.04	*	Rectifica D.S. N° 259, art. 2.1.13.
61	D.O. 28.04.04	*	Contrato promesa compraventa, art. 3.4.7.

\* Vigencia desde fecha publicación Diario Oficial.

D.S.	FECHA	VIGENCIA	MATERIA
87	D.O. 09.09.04	* 26.01.99 26.01.99 26.01.99	Condiciones ambientales: art. 5.8.3., Borde Costero: arts. 1.1.2., 2.1.2., 2.1.3., 2.1.5., 2.1.6. y 2.3.4. Cesiones terrenos: art. 2.2.5. Condiciones ambientales: art. 5.8.4.
		08.03.05	Condiciones acústicas: art. 4.1.6.
8	D.O. 01.03.05	01.06.05	Modifica D.S. N° 87/04, art. 4.1.6., prorroga entrada vigencia.
183	D.O. 22.03.05	*	Modifica Ordenanza General D.S. N° 47/1992.
		23.03.06	Art. transitorio: modifica numeral 4. de art. 4.3.7.
192	D.O. 04.01.06	*	Condiciones acústicas: art. 4.1.6., art. transitorio.
		05.01.07	Acondicionamiento térmico: art. 4.1.10.; art. transitorio.
193	D.O. 13.01.06	*	Propiedad abandonada: art. 2.5.1., publicidad: art. 2.7.10., y otros: art.
284	D.O. 20.12.06	*	Escalas equipamiento: art. 2.1.36. Trazados viales: arts. 2.3.1. y 2.3.2. Urbanización vivienda singular: art. 6.3.4. N° 1.
237	D.O. 08.02.07	*	Viviendas sociales: arts. 6.2.4. y 6.2.9.
103	D.O. 11.07.07	*	Medios electrónicos: art. 1.4.1. Instrumentos planificación territorial: art. 2.1.3. Construcciones subterráneas: art. 2.6.3. Conjunto armónico: arts. 2.6.4. al 2.6.8., 2.6.15., 2.6.18., y 2.6.19 y art. transitorio. Vivienda económica: art. 6.2.9.
143	D.O. 18.08.07	*	Modifica art. 2.6.4.
94	D.O. 18.06.08	*	Crea Regiones XIV y XV: arts. 1.1.2., 2.6.3., 2.6.12., 2.6.13., 4.1.13., 4.5.5. y 4.5.7.
147	D.O. 07.08.08	*	Adecua por art. 166 LGUC según Ley N° 20.251: arts. 5.1.4. y 6.1.11.
99	D.O. 06.09.08	*	Adecua según Ley N° 20.218: arts. 2.2.7., 2.2.9., 3.1.6., 3.4.1., 3.4.1. bis, 3.4.3., 3.4.5. y 3.4.6. y art. transitorio.
Res. 693	D.O. 22.10.08	*	Rectifica D.S. N° 147 de 2008.
8	D.O. 13.04.09	*	Modifica art. 2.1.29.
10	D.O. 23.05.09	*	Modifica diversas disposiciones sobre planificación y normas técnicas (ver alcance C.G.R. en Anexo).
		20.11.09	Pasajes en general: art. 2.3.3. numeral 1. y art. transitorio.
23	D.O. 30.06.09	*	Reglamenta art. 50 de la LGUC: agrega art. 6.1.12.
68	D.O. 31.12.09	*	Modifica uso de suelo de actividades productivas, y reemplaza e incorpora definiciones: arts. 1.1.2., 2.1.21., 2.1.28. y 2.1.29.
56	D.O. 16.01.10	*	Incorpora ciertas disposiciones sobre jardines infantiles e incorpora definiciones: arts. 1.1.2., 2.1.21., 2.1.28. y 2.1.29.
58	D.O. 16.01.10	*	Estacionamientos para bicicletas: art. 2.4.1. bis y art. transitorio.

\* vigencia desde fecha publicación Diario Oficial.

D.S.	FECHA	VIGENCIA	MATERIA
141	D.O. 08.01.11	*	Establece normas especiales y procedimientos simplificados para construcciones en zonas declaradas afectadas por catástrofe: arts. 5.1.4. y 5.2.6. bis.
2	D.O. 24.03.11	*	Establece normas especiales y procedimientos simplificados para construcciones en zonas declaradas afectadas por catástrofe: arts. 5.1.4., 5.2.6. bis y art. transitorio (ver alcance CGR en Anexo).
9	D.O. 13.04.11	*	Modifica arts. 2.1.7. y 2.1.17. (ver alcance G.G.R. en Anexo).

## MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

### FIJA NUEVO TEXTO DE LA ORDENANZA GENERAL DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

---

SANTIAGO, 16 de abril de 1992.

### HOY SE DECRETÓ LO QUE SIGUE:

Nº 47

---

VISTO: Lo dispuesto en el artículo 168 del D.F.L. Nº 458 (V. y U.), de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; el D.L. Nº 1.305, de 1975; el artículo 2º de la Ley Nº 16.391 y las facultades que me confiere el artículo 32 número 8º de la Constitución Política de la República de Chile,

### DECRETO:

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Fíjase el nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que reemplaza totalmente la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, por la siguiente Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones:



# TÍTULO 1

## DISPOSICIONES GENERALES

### CAPÍTULO 1

#### NORMAS DE COMPETENCIA Y DEFINICIONES

**Artículo 1.1.1.** La presente Ordenanza reglamenta la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y regula el procedimiento administrativo, el proceso de planificación urbana, el proceso de urbanización, el proceso de construcción, y los estándares técnicos de diseño y de construcción exigibles en los dos últimos.

Al Ministerio de Vivienda y Urbanismo le corresponde estudiar las modificaciones que la presente Ordenanza requiera. Para este fin podrá consultar a las asociaciones gremiales e instituciones ligadas al ámbito del urbanismo y la construcción, llevando un registro de su participación en esta materia.<sup>1</sup>

**Artículo 1.1.2.** Definiciones. Los siguientes vocablos tienen en esta Ordenanza el significado que se expresa:

**“Acera”:** parte de una vía destinada principalmente para circulación de peatones, separada de la circulación de vehículos.

**“Alteración”:** cualquier supresión o adición que afecte a un elemento de la estructura o de las fachadas de un edificio y las obras de restauración, rehabilitación o remodelación de edificaciones.<sup>2</sup>

**“Altura de edificación”:** la distancia vertical, expresada en metros, entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo.<sup>3</sup>

**“Ampliación”:** aumentos de superficie edificada que se construyen con posterioridad a la recepción definitiva de las obras.<sup>4</sup>

**“Antejardín”:** área entre la línea oficial y la línea de edificación, regulada en el instrumento de planificación territorial.

**“Antena”:** conjunto de elementos utilizados para emitir o recibir señales de comunicaciones, sean éstas de radio, televisión, telefonía celular o personal o cualquier otra onda o señal débil.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

<sup>2</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.

<sup>3</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.

<sup>4</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.

<sup>5</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.

**"Anteproyecto":** presentación previa de un proyecto de loteo, de edificación o de urbanización, en el cual se contemplan los aspectos esenciales relacionados con la aplicación de las normas urbanísticas y que una vez aprobado mantiene vigentes todas las condiciones urbanísticas del Instrumento de Planificación respectivo y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que éste se hubiera aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que señala esta Ordenanza.<sup>6</sup>

**"Arcada, Arquería":** conjunto o serie de arcos de una construcción.<sup>7</sup>

**"Área de extensión urbana":** superficie del territorio ubicada al interior del límite urbano, destinada al crecimiento urbano proyectado por el plan regulador intercomunal.<sup>8</sup>

**"Área rural":** territorio ubicado fuera del límite urbano.<sup>8</sup>

**"Área urbana":** superficie del territorio ubicada al interior del límite urbano, destinada al desarrollo armónico de los centros poblados y sus actividades existentes y proyectadas por el instrumento de planificación territorial.<sup>8</sup>

**"Área verde":** superficie de terreno destinada preferentemente al esparcimiento o circulación peatonal, conformada generalmente por especies vegetales y otros elementos complementarios.<sup>9</sup>

**"Área verde pública":** bien nacional de uso público que reúne las características de área verde.<sup>4</sup>

**"Asentamiento humano":** lugar donde habita en forma permanente un grupo de personas, generalmente conformado por viviendas y otras construcciones complementarias.<sup>9</sup>

**"Bandejón":** superficie libre entre las calzadas, que forma parte de la vía a la que pertenece.<sup>9</sup>

**"Barrio":** área habitacional, industrial, comercial o mixta que forma parte de una ciudad, compuesta generalmente de un grupo de manzanas con características similares.

**"Calle":** vía vehicular de cualquier tipo que comunica con otras vías y que comprende tanto las calzadas como las aceras entre dos propiedades privadas o dos espacios de uso público o entre una propiedad privada y un espacio de uso público.

**"Calle ciega":** la que tiene acceso solamente a una vía.

**"Calzada":** parte de una vía destinada al tránsito de vehículos.

**"Capacidad máxima de edificación":** margen volumétrico máximo construible en cada predio, resultado de la aplicación de las normas sobre línea de edificación, rasantes, distanciamientos, alturas, coeficientes de ocupación de suelo, constructibilidad, densidad y demás normas urbanísticas, con sus respectivas normas de beneficios especiales en cada caso.<sup>10</sup>

<sup>6</sup> Modificado por D.S. 142 – D.O. 08.10.03, agrega definición.

<sup>7</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.

<sup>8</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 68 – D.O. 31.12.09, reemplaza vocablo.

<sup>9</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.

<sup>10</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.



**“Carga de ocupación”:** relación del número máximo de personas por metro cuadrado, para los efectos previstos en la presente Ordenanza, entre otros, para el cálculo de los sistemas de evacuación según el destino del edificio o de sus sectores si contiene diferentes usos.<sup>11</sup>

**“Centro comercial”:** edificación en uno o más niveles, pisos o plantas, destinada a servir de mercado para la compraventa de mercaderías diversas o prestación de servicios, conformada por una agrupación de locales acogidos o no al régimen de copropiedad inmobiliaria y los mercados de abasto, ferias persas, terminales agropecuarios, supermercados y similares.<sup>12</sup>

**“Centro comercial abierto”:** conjunto de locales comerciales conectados a un área de uso común, cubierta o descubierta, abierta lateralmente al exterior.<sup>10</sup>

**“Centro comercial cerrado” (Mall):** edificación cerrada que contempla un conjunto de locales comerciales conectados a un área de uso común interior.<sup>10</sup>

**“Centro de servicio automotor”:** recinto destinado a la prestación de servicios para vehículos que no signifiquen labores de taller mecánico.<sup>10</sup>

**“Ciclovía”:** vía destinada exclusivamente al tránsito de vehículos menores, tales como, bicicletas, motos de baja cilindrada, triciclos y otros, cuyas características pueden corresponder a las de ciclistas o a las de ciclobandas.

**“Coeficiente de constructibilidad”:** número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno.

**“Coeficiente de ocupación de los pisos superiores”:** número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de ésta las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de superficie edificada posible de construir en cada uno de los pisos superiores al primero.<sup>13</sup>

**“Coeficiente de ocupación del suelo”:** número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel de primer piso.<sup>14</sup>

**“Columnata”:** conjunto de columnas que sostienen o adornan un edificio.

**“Condiciones Urbanísticas”:** todas aquellas exigencias de carácter técnico aplicables a un predio o a una edificación relativas a las normas urbanísticas y a las condiciones de emplazamiento para los distintos tipos de usos y para el desarrollo de actividades contempladas en los Instrumentos de Planificación Territorial.<sup>15</sup>

**“Construcción”:** obras de edificación o de urbanización.<sup>13</sup>

**“Construcción por partes”:** ejecución de las obras de edificación o urbanización de un proyecto por partes que pueden recepcionarse independientemente.<sup>14</sup>

<sup>11</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, sustituye definición.

<sup>12</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.

<sup>13</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.

<sup>14</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.

<sup>15</sup> Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, agrega definición.

**“Construcción simultánea”:** obras de edificación que se ejecutan conjuntamente con la subdivisión y las obras de urbanización del suelo, cuyos permisos y recepciones definitivas parciales o totales se otorgan y cursan respectivamente en forma conjunta. Se entenderá también que existe construcción simultánea en aquellos loteos en que previa autorización del Director de Obras Municipales, se garantice la ejecución de las obras de urbanización del suelo, siempre que las obras de edificación hayan sido ejecutadas y las edificaciones puedan habilitarse independientemente.<sup>16</sup>

**“Constructor”:** profesional competente que tiene a su cargo la ejecución de una obra sometida a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Se entenderá también por “Constructor”, la persona jurídica en cuyo objetivo social esté comprendida la ejecución de obras de construcción y urbanización y que para estos efectos actúe a través de un profesional competente.

**“Crecimiento urbano por extensión”:** proceso de urbanización que incorpora nuevo suelo a un centro poblado.

**“Crecimiento urbano por densificación”:** proceso de urbanización que incrementa la densidad de ocupación del suelo originado por la subdivisión predial o por aumento de su población o edificación.

**“Cuadra”:** costado de una manzana medido entre líneas oficiales de vías vehiculares continuas.<sup>17</sup>

**“Densidad”:** número de unidades (personas, familias, viviendas, locales, metros cuadrados construidos, etc.), por unidad de superficie (predio, lote, manzana, hectárea, etc.).

**“Densidad bruta”:** número de unidades por unidad de superficie, en que la su perficie a considerar es la del predio en que se emplaza el proyecto, más la superficie exterior, hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial, en una franja de un ancho máximo de 30 m.<sup>18</sup>

**“Densidad neta”:** número de unidades por unidad de superficie, siendo ésta última la del predio en que se emplaza el proyecto, descontada, en su caso, la parte afecta a declaración de utilidad pública establecida en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.<sup>18</sup>

**“Depósito de vehículos”:** inmueble destinado a guardar los vehículos de locomoción colectiva urbana una vez que han concluido sus servicios.<sup>19</sup>

**“Desmonte”:** rebaje de terrenos no rocosos en la ladera de un cerro, que no requiere refuerzo estructural.<sup>17</sup>

**“Distanciamiento”:** distancia mínima horizontal entre el deslinde del predio y el punto más cercano de la edificación, sin contar los elementos de techumbre en volado, aleros, vigas, jardineras o marquesinas.<sup>20</sup>

**“Ducto” (Shaft):** conducto técnico generalmente destinado a contener las instalaciones de un edificio.<sup>17</sup>

<sup>16</sup> Modificado por D.S. 175 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 183 – D.O. 22.03.05, reemplaza definición.

<sup>17</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.

<sup>18</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.

<sup>19</sup> Modificado por D.S. 270 – D.O. 06.03.04, agrega definición.

<sup>20</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye definición.

**“Edificación aislada”:** la separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que se determinen en el instrumento de planificación territorial o, en su defecto, las que establece la presente Ordenanza.<sup>21</sup>

**“Edificación colectiva”:** la constituida por unidades funcionales independientes, tales como departamentos, oficinas y locales comerciales, esté o no acogida a la ley de copropiedad inmobiliaria o a otras leyes especiales.<sup>22</sup>

**“Edificación continua”:** la emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial.<sup>21</sup>

**“Edificación pareada”:** la que corresponde a dos edificaciones emplazadas a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo. Las fachadas no pareadas deberán cumplir con las normas previstas para la edificación aislada.<sup>21</sup>

**“Edificaciones con destinos complementarios al área verde”:** construcciones complementarias a la recreación que no generan metros cuadrados construidos, tales como pérgolas, miradores, juegos infantiles y obras de paisajismo, así como otro tipo de construcciones de carácter transitorio, tales como quioscos.<sup>23</sup>

**“Edificio”:** toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino.<sup>24</sup>

**“Edificio comercial”:** el destinado principalmente al comercio de mercaderías.

**“Edificio con protección activa”:** aquel que cuenta con un sistema automático de extinción de incendio diseñado y recepcionado por un profesional competente.<sup>22</sup>

**“Edificio de estacionamiento”:** el destinado a guardar uno o más automóviles u otros vehículos motorizados.

**“Edificio de oficinas”:** el conformado por recintos destinados a la prestación de servicios profesionales, administrativos, financieros, de seguros, intermediación de intangibles y otros análogos.<sup>21</sup>

**“Edificio de uso público”:** aquel con destino de equipamiento cuya carga de ocupación total, es superior a 100 personas.<sup>25</sup>

**“Edificio industrial”:** aquel en donde se fabrican o elaboran productos industriales.<sup>26</sup>

<sup>21</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, sustituye definición.

<sup>22</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.

<sup>23</sup> Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.05.09, agrega definición.

<sup>24</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.

<sup>25</sup> Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 89 – D.O. 29.07.98; por D.S. 202 – D.O. 26.01.99; por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, sustituye definición.

<sup>26</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, sustituye definición.

**“Elemento constructivo”**: conjunto de materiales que debidamente dimensionados cumplen una función definida, tales como muros, tabiques, ventanas, puertas, techumbres, etc.<sup>27</sup>

**“Elemento de estructura”**: todo elemento resistente u orgánico de una construcción, como cimientos, muros soportantes, suelos, pilares, techumbres, torres y otros análogos.

**“Elementos de construcción no combustibles”**: aquellos que no se encienden ni alimentan la combustión bajo la acción del fuego, o bien, tienen una base estructural incombustible cubierta por un revestimiento de menos de 3 mm de espesor en el cual la propagación de la llama tiene una velocidad inferior a 5 m/min.<sup>28</sup>

**“Elementos industriales para la construcción”**: piezas preparadas en fábrica para ser empleadas en obras, como bloques de hormigón, de cal y arena, de yeso, u otros materiales, puertas y ventanas.

**“Equipamiento”**: construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala.<sup>28</sup>

**“Espacio público”**: bien nacional de uso público, destinado a circulación y esparcimiento entre otros.<sup>28</sup>

**“Espesor de un muro”**: la dimensión de la sección de un muro, medida en forma transversal al plano de éste.<sup>29</sup>

**“Establecimiento de bodegaje”**: lugar destinado al acopio de insumos o productos.

**“Estación de intercambio modal”**: inmueble destinado al intercambio de pasajeros entre distintos modos de transporte, tipos de servicios y/o vehículos de transporte público.<sup>30</sup>

**“Estación de servicio automotor”**: lugar destinado a servicios de lavado y lubricación de automóviles, con o sin venta minorista de combustibles líquidos.<sup>31</sup>

**“Estudio de ascensores”**: evaluación de cargas, flujos y demás aspectos técnicos que determinan las características de diseño de la instalación de ascensores, para satisfacer las necesidades de un proyecto de edificación, suscrito por un profesional especialista o por el fabricante.<sup>28</sup>

**“Estudio de carga combustible”**: evaluación de los materiales, elementos, componentes, instalaciones y contenidos de un edificio y su clasificación, realizada conforme a las normas NCh 1916 y NCh 1993, suscrito por un profesional especialista.<sup>32</sup>

**“Estudio de evacuación”**: evaluación de los sistemas de evacuación de una edificación en caso de emergencia, que garantice la salida de las personas, conforme a la carga de ocupación del proyecto, suscrito por un profesional especialista.<sup>33</sup>

<sup>27</sup> Modificado por D.S. 87 – D.O. 09.09.04, agrega definición.

<sup>28</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.

<sup>29</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.

<sup>30</sup> Modificado por D.S. 270 – D.O. 06.03.04, agrega definición.

<sup>31</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, deroga definición anterior al D.S. 75.

<sup>32</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, por D.S. 87 – D.O. 09.09.04, sustituye definición.

<sup>33</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.

**“Estudio de riesgos”:** documento técnico elaborado por uno o más profesionales especialistas, cuyo objetivo es definir peligros reales o potenciales para el emplazamiento de asentamientos humanos.<sup>34</sup>

**“Estudio de seguridad”:** evaluación de las condiciones de seguridad que ofrece una construcción o un proyecto de construcción a sus posibles ocupantes, suscrito por un profesional competente.<sup>32</sup>

**“Fachada”:** cualquiera de los paramentos exteriores de un edificio.<sup>32</sup>

**“Fachada con vano”:** paramento exterior de una edificación, desde el suelo natural hasta su punto más alto, que incluye entrantes y salientes, tales como puertas, ventanas, bow-windows, balcones, terrazas, azoteas, loggias, escaleras y pasillos exteriores, salvo que los vanos se ubiquen a una altura superior a 1,8 m con respecto al nivel interior del piso que sirven.<sup>35</sup>

**“Galería”:** espacio generalmente cubierto, horizontal o en rampa, destinado a la circulación de público, con locales comerciales a uno o ambos lados.<sup>32</sup>

**“Inmueble de conservación histórica”:** el individualizado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional.<sup>32</sup>

**“Inspector técnico”:** profesional competente, independiente del constructor, que fiscaliza que las obras se ejecuten conforme a las normas de construcción que le sean aplicables y al permiso de construcción aprobado. Se entenderá también como tal, la persona jurídica en cuyo objeto social esté comprendido el servicio de fiscalización de obras y que para estos efectos actúe a través de un profesional competente. Tratándose de construcciones que ejecuta el Estado, por cuenta propia o de terceros, podrá el inspector fiscal desempeñarse como inspector técnico.<sup>36</sup>

**Instalación de publicidad”:** todo elemento publicitario ubicado en la vía pública o que pueda ser visto u oído desde la misma.<sup>37</sup>

**“Instrumento de Planificación Territorial”:** vocablo referido genérica e indistintamente al Plan Regional de Desarrollo Urbano, al Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, al Plan Regulador Comunal, al Plan Seccional y al Límite Urbano.<sup>38</sup>

**“Libro de Obras”:** documento con páginas numeradas que forma parte del expediente oficial de la obra y que se mantiene en ésta durante su desarrollo, en el cual se consignan las instrucciones y observaciones a la obra formuladas por los profesionales competentes, los instaladores autorizados, el inspector técnico, el revisor independiente cuando corresponda, y los inspectores de la Dirección de Obras Municipales o de los Organismos que autorizan las instalaciones.<sup>36</sup>

<sup>34</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.

<sup>35</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye definición.

<sup>36</sup> Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97, por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.

<sup>37</sup> Modificado por D.S. 193 – D.O. 13.01.06, agrega definición.

<sup>38</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.

**“Límite de extensión urbana”:** línea imaginaria que determina la superficie máxima destinada al crecimiento urbano proyectado por el plan regulador intercomunal.<sup>39</sup>

**“Límite urbano”:** línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana establecidas en los instrumentos de planificación territorial, diferenciándolos del resto del área comunal.<sup>39</sup>

**“Línea de edificación”:** la señalada en el instrumento de planificación territorial, a partir de la cual se podrá levantar la edificación en un predio.

**“Línea de la playa”:** aquella que señala el deslinde superior de la playa hasta donde llegan las olas en las más altas mareas y, que, por lo tanto, sobrepasa tierra adentro a la línea de la pleamar máxima o línea de las más altas mareas.<sup>40</sup>

**“Línea oficial”:** la indicada en el plano del instrumento de planificación territorial, como deslinde entre propiedades particulares y bienes de uso público o entre bienes de uso público.<sup>41</sup>

**“Local”:** recinto cubierto, parcial o totalmente cerrado.<sup>42</sup>

**“Lote”:** superficie de terreno continua resultante del proceso de división y urbanización del suelo, o de modificaciones, anexiones o sustracciones de la misma.<sup>43</sup>

**“Loteo de terrenos”:** proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización.<sup>44</sup>

**“Maestranza”:** local industrial destinado a mantener, transformar, rehacer o construir cualquier clase de maquinaria, sea móvil, semifija o estacionaria, para transporte u otro fin.

**“Mansarda”:** espacio habitable bajo los planos inclinados de la techumbre de una edificación.<sup>42</sup>

**“Manzana”:** predio o conjunto de predios rodeados de bienes nacionales de uso público.<sup>45</sup>

**“Mediana”:** isla continua, realizada altimétricamente mediante soleras, que separa flujos vehiculares.

**“Modificación de proyecto”:** variantes, alteraciones o cambios que se solicite introducir a un proyecto o a una obra de construcción entre la fecha del permiso y la recepción definitiva de las obras, signifiquen o no un aumento de superficie, o cambios en la clasificación o destino de las construcciones.<sup>42</sup>

**“Monumento Nacional”:** edificio, conjunto o área declarada como tal conforme a la Ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales, mediante decreto del Ministerio de Educación.<sup>42</sup>

<sup>39</sup> Modificado por D.S. 68 – D.O. 31.12.09, agrega definición

<sup>40</sup> Modificado por D.S. 89 – D.O. 29.07.98, agrega definición.

<sup>41</sup> Modificado por D.S. 67 – D.O. 14.07.93, sustituye definición.

<sup>42</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.

<sup>43</sup> Modificado por D.S. 29 – D.O. 30.04.96; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye definición.

<sup>44</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye definición.

<sup>45</sup> Modificado por D.S. 29 – D.O. 30.04.96, agrega definición.

**“Muro cortafuego”**: el que cumple con la resistencia al fuego requerida según el caso, de acuerdo con el artículo 4.3.3. de esta Ordenanza.<sup>46</sup>

**“Muro de separación”**: el que divide un predio o un edificio de un mismo dueño.

**“Muro divisorio”**: el que separa dos propiedades distintas.

**“Muro exterior”**: el que limita exteriormente un edificio.

**“Muro medianero”**: el que pertenece en común a los dueños de dos predios colindantes.

**“Muro soportante”**: aquel que forma parte de la estructura de un edificio y resiste una carga determinada, además de su propio peso.<sup>47</sup>

**“Norma técnica”**: la que elabora el Instituto Nacional de Normalización (INN).

**“Norma Técnica Oficial”**: la elaborada por el Instituto Nacional de Normalización, aprobada por decreto supremo.<sup>48</sup>

**“Normas urbanísticas”**: todas aquellas disposiciones de carácter técnico derivadas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones de esta Ordenanza y del Instrumento de Planificación Territorial respectivo aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones tales como, ochavos, superficie de subdivisión predial mínima, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección, o que afecten a una edificación tales como, usos de suelo, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, exigencias de estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección, o cualquier otra norma de este mismo carácter, contenida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones o en esta Ordenanza, aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones o a una edificación.<sup>49</sup>

**“Obras de mantención”**: aquellas destinadas a conservar la calidad de las terminaciones y de las instalaciones de edificios existentes, tales como el cambio de hojas de puertas y ventanas, los estucos, los arreglos de pavimentos, cielos, cubiertas y canales de aguas lluvias, pintura, papeles y la colocación de cañerías o canalización de aguas, desagües, alumbrado y calefacción.

**“Obra gruesa”**: parte de una edificación que abarca desde los cimientos hasta la techumbre, incluida la totalidad de su estructura y muros divisorios, sin incluir las instalaciones, las terminaciones y cierres de vanos.<sup>50</sup>

**“Obra gruesa habitable”**: construcción techada y lateralmente cerrada, con piso o radier afinado, dotada de, a lo menos, un recinto de baño habilitado, con puerta, y en el caso de viviendas, dotada, además, con un recinto de cocina habilitado.<sup>48</sup>

<sup>46</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye definición.

<sup>47</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.

<sup>48</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.

<sup>49</sup> Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, sustituye definición.

<sup>50</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, deroga definición anterior al D.S. 75.

**“Obra menor”:** modificación de edificaciones existentes que no alteran su estructura, con excepción de las señaladas en el artículo 5.1.2. de esta Ordenanza, y las ampliaciones que se ejecuten por una sola vez o en forma sucesiva en el tiempo, hasta alcanzar un máximo de 100 m<sup>2</sup> de superficie ampliada.<sup>51</sup>

**“Obra nueva”:** la que se construye sin utilizar partes o elementos de alguna construcción preexistente en el predio.<sup>52</sup>

**“Ochavo”:** chaflán que se aplica a un edificio o cierro situado en la esquina de vías de circulación vehicular o peatonal y que en los predios de esquinas rectangulares se constituye como servidumbre de vista.<sup>52</sup>

**“Parque”:** espacio libre de uso público arborizado, eventualmente dotado de instalaciones para el esparcimiento, recreación, prácticas deportivas, cultura, u otros.

**“Pasaje”:** vía destinada al tránsito peatonal con circulación eventual de vehículos, con salida a otras vías o espacios de uso público, y edificada a uno o ambos costados.

**“Patio”:** superficie desprovista de toda construcción situada dentro de una propiedad y destinada al uso de sus ocupantes.

**“Patio de comidas”:** área de comedores al interior de un centro comercial cerrado, conectada directamente a dos o más locales destinados a la venta de productos alimenticios.<sup>52</sup>

**“Patrón nacional para la representación de Instrumentos de Planificación Territorial”:** conjunto de parámetros para la representación de la información contenida en los planos que conforman los Instrumentos de Planificación Territorial, tanto en su versión impresa como digital.<sup>53</sup>

**“Pendiente promedio de un terreno”:** porcentaje que señala la o las inclinaciones de un terreno con respecto al plano horizontal, calculado de acuerdo a un método geográfico o geométrico generalmente aceptado.<sup>54</sup>

**“Persona con discapacidad”:** toda aquella persona que vea obstaculizada su movilidad o autonomía, su capacidad educativa, laboral o de integración social, como consecuencia de una o más deficiencias o limitaciones físicas, síquicas o sensoriales, congénitas o adquiridas, de carácter permanente o transitorio con independencia de la causa que las hubiera originado.<sup>55</sup>

**“Piso mecánico”:** el destinado a contener exclusivamente las instalaciones de un edificio, tales como ventilaciones, equipos de aire acondicionado, extractores, estanques y maquinaria de ascensores.<sup>56</sup>

**“Piso subterráneo”:** planta o nivel de un edificio cuyos paramentos que la definen exteriormente se encuentran bajo la superficie del terreno circundante con el que están en

<sup>51</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, sustituye definición.

<sup>52</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.

<sup>53</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 259 – D.O. 16.03.04; por D.S. 10 - D.O. 23.05.09, sustituye definición.

<sup>54</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, agrega definición.

<sup>55</sup> Modificado por D.S. 40 – D.O. 20.06.95; por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, sustituye definición.

<sup>56</sup> Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, agrega definición.



contacto, correspondiente al suelo natural o al suelo resultante del proyecto, en caso que éste fuere más bajo que el suelo natural. Se considerará también como subterráneo aquel piso que emerge del terreno circundante en un porcentaje inferior al 50% de la superficie total de sus paramentos exteriores, aun cuando una o más de sus fachadas queden al descubierto parcial o totalmente.<sup>57</sup>

**“Playa de mar”:** la extensión de tierra que las olas bañan y desocupan alternativamente hasta donde llegan en las más altas mareas.<sup>58</sup>

**“Plaza”:** espacio libre de uso público destinado, entre otros, al esparcimiento y circulación peatonal.

**“Portal”:** espacio abierto y cubierto que antecede a los recintos interiores de una construcción.<sup>59</sup>

**“Pórtico”:** circulación cubierta o galería con arcadas o columnas a lo largo de un muro de fachada de una edificación.<sup>60</sup>

**“Predio”:** denominación genérica para referirse a sitios, lotes, macrolotes, terrenos, parcelas, fundos, y similares, de dominio público o privado, excluidos los bienes nacionales de uso público.<sup>61</sup>

**“Predio remanente”:** aquél cuya superficie es inferior a la mínima establecida en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.<sup>62</sup>

**“Primer piso”:** planta o nivel de un edificio que está inmediatamente sobre el nivel del suelo natural o del suelo resultante del proyecto si fuere más bajo que el terreno natural o inmediatamente bajo éste si parte del piso está parcialmente enterrado en menos de un 50% de sus paramentos exteriores y no cumple las condiciones para ser considerado piso subterráneo.<sup>57</sup>

**“Profesional competente”:** el arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil, a quienes, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, les corresponda efectuar las tareas u obras a que se refiere la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la presente Ordenanza.<sup>63</sup>

**“Profesional especialista”:** profesional competente o bien otros profesionales tales como ingenieros de tránsito, ingenieros mecánicos, ingenieros agrónomos, ingenieros químicos, ingenieros forestales, geógrafos, geólogos, u otros cuyas especialidades tengan directa relación con el estudio que suscriben.<sup>64</sup>

**“Propiedad abandonada”:** el inmueble no habitado que se encuentre permanentemente desatendido, ya sea por falta de cierros, protecciones adecuadas, aseo o mantención, o por

<sup>57</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.

<sup>58</sup> Modificado por D.S. 89 – D.O. 29.07.98, agrega definición.

<sup>59</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.

<sup>60</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.

<sup>61</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, agrega definición.

<sup>62</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye definición; por D.O. 19.03.02, rectifica D.S. 217.

<sup>63</sup> Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97, sustituye definición.

<sup>64</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición

otras circunstancias manifiestas de abandono o deterioro que afecten negativamente su entorno inmediato.<sup>65</sup>

**“Propietario”**: persona natural o jurídica que declara, ante la Dirección de Obras Municipales o ante el servicio público que corresponda, ser titular del dominio del predio al que se refiere la actuación requerida.

**“Propietario primer vendedor”**: titular del dominio del inmueble en que se ejecutó una obra y que realiza, a cualquier título, después de su recepción definitiva, la primera enajenación de la totalidad o de cada una de las unidades vendibles.<sup>66</sup>

**“Proyectista”**: profesional competente que tiene a su cargo la confección del proyecto de una obra sometida a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

**“Proyecto”**: conjunto de antecedentes de una obra que incluye planos, memorias, especificaciones técnicas y, si correspondiere, presupuestos.

**“Proyecto no residencial”**: aquel en que el destino de infraestructura, de equipamiento y/o de actividades productivas es superior al 30% de la superficie total edificada y aquel en el cual el destino de vivienda es inferior al 70% de la superficie total edificada.<sup>67</sup>

**“Proyecto residencial”**: aquel en que el destino habitacional es superior al 70% de la superficie total edificada.<sup>67</sup>

**“Publicidad”**: acción que se realiza a través de medios de difusión para promover la venta de inmuebles.

**“Puerta de escape”**: puerta de salida que forman parte de un sistema de evacuación.<sup>68</sup>

**“Rasante”**: recta imaginaria que, mediante un determinado ángulo de inclinación, define la envolvente teórica dentro de la cual puede desarrollarse un proyecto de edificación.<sup>69</sup>

**“Recinto”**: espacio abierto o cerrado destinado a una o varias actividades.<sup>70</sup>

**“Reconstrucción de un inmueble”**: volver a construir total o parcialmente un edificio o reproducir una construcción preexistente o parte de ella que formalmente retoma las características de la versión original.<sup>70</sup>

**“Red vial básica”**: conjunto de vías existentes, que por su especial importancia para el transporte urbano, pueden ser reconocidas como tales en los instrumentos de planificación territorial.

**“Red vial estructurante”**: conjunto de vías existentes o proyectadas, que por su especial importancia para el desarrollo del correspondiente centro urbano, deben ser definidas por el respectivo instrumento de planificación territorial.

<sup>65</sup> Modificado por D.S. 193 – D.O. 13.01.06, agrega definición.

<sup>66</sup> Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97, agrega definición.

<sup>67</sup> Modificado por D.S. 59 – D.O. 07.07.01, agrega definición.

<sup>68</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.

<sup>69</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.

<sup>70</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.

**“Rehabilitación de un inmueble”:** recuperación o puesta en valor de una construcción, mediante obras y modificaciones que, sin desvirtuar sus condiciones originales, mejoran sus cualidades funcionales, estéticas, estructurales, de habitabilidad o de confort.<sup>70</sup>

**“Remodelación de un inmueble”:** modificación interior o exterior de una construcción para adecuarla a nuevas condiciones de uso mediante transformación, sustracción o adición de elementos constructivos o estructurales, conservando los aspectos sustanciales o las fachadas del inmueble original.<sup>70</sup>

**“Reparación”:** renovación de cualquier parte de una obra que comprenda un elemento importante para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas, como la sustitución de cimientos, de un muro soportante, de un pilar, cambio de la techumbre.

**“Restauración de un inmueble”:** trabajo destinado a restituir o devolver una edificación, generalmente de carácter patrimonial cultural, a su estado original, o a la conformación que tenía en una época determinada.<sup>70</sup>

**“Retranqueo”:** escalonamiento vertical que adopta la fachada de un edificio hacia el interior del predio.<sup>70</sup>

**“Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural”:** ingeniero civil o arquitecto, con inscripción vigente en el correspondiente Registro del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que efectúa la revisión del proyecto de cálculo estructural. Se entenderá también como tal, la persona jurídica en cuyo objetivo social esté comprendido dicho servicio y que para estos efectos actúe a través de uno de dichos profesionales.<sup>71</sup>

**“Revisor independiente”:** profesional competente, con inscripción vigente en el correspondiente Registro del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que verifica e informa al respectivo Director de Obras Municipales que los anteproyectos, proyectos y obras cumplen con todas las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes. Se entenderá también como tal, la persona jurídica en cuyo objetivo social esté comprendido dicho servicio y que para estos efectos actúe a través de un profesional competente.<sup>72</sup>

**“Saldo predial”:** sitio cuya superficie, por efecto de una expropiación o cesión obligatoria, resulta menor a la subdivisión predial mínima establecida en el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.<sup>73</sup>

**“Sistema automático de extinción de incendio”:** conjunto formado por dispositivos y equipos capaces de detectar y descargar, en forma automática, un agente extintor de fuego en un área de incendio.<sup>74</sup>

**“Sistema de evacuación de personas”:** conjunto de elementos arquitectónicos y dispositivos de apoyo con que cuenta una edificación para la evacuación de personas desde su interior.<sup>74</sup>

**“Sistema de Información Geográfica” (SIG):** herramienta informática que permite el manejo de información planimétrica georreferenciada en interacción con bases de datos asociadas.<sup>75</sup>

<sup>71</sup> Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, agrega definición.

<sup>72</sup> Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.01; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.

<sup>73</sup> Modificado por D.S. 183 – D.O. 22.03.05, reemplaza definición.

<sup>74</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.

<sup>75</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye definición.

**“Sistema de Información Territorial” (SIT):** Sistema implementado como plataforma para el almacenamiento y difusión de información territorializable.<sup>74</sup>

**“Sistema de seguridad”:** conjunto de elementos de prevención, inhibición o mitigación de riesgos o siniestros en los edificios, tales como sistemas pasivos y activos de seguridad contra incendio, sistemas de evacuación, control de accesos, señalizaciones de seguridad e instalaciones de emergencia.<sup>74</sup>

**“Subdivisión de terrenos”:** proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes.<sup>76</sup>

**“Suelo natural”:** estado natural del terreno anterior a cualquier modificación artificial practicada en él.<sup>77</sup>

**“Superficie común”:** superficie edificada de uso común calculada hasta el eje de los muros o línea que la separa de la superficie útil.<sup>76</sup>

**“Superficie edificada”:** superficie de una construcción calculada horizontalmente por pisos, sin incluir los vacíos, los ductos verticales y las escaleras de evacuación, medida hasta la cara exterior de los muros perimetrales.<sup>76</sup>

**“Superficie servida”:** superficie útil que se sirve de los sistemas de evacuación.<sup>76</sup>

**“Superficie útil”:** suma de la superficie edificada de las unidades que conforman un edificio, calculada hasta el eje de los muros o líneas divisorias entre ellas y la superficie común.<sup>76</sup>

**“Supermercado”:** edificación cerrada destinada a la venta al público de productos diversos, mediante el sistema de autoservicio generalmente en una misma sala de venta.<sup>76</sup>

**“Supervisor”:** autor del proyecto de arquitectura de una obra o el profesional competente que lo reemplace, cuya misión es velar porque el proyecto de arquitectura se materialice en la forma concebida y de acuerdo con el correspondiente permiso de edificación.<sup>78</sup>

**Tabique no soportante”:** elemento vertical de separación no estructural.

**“Tabique soportante”:** el que debe resistir cualquier carga, además de su propio peso.<sup>79</sup>

**“Taller”:** edificio o parte de él destinado a trabajos manufacturados o artesanales, que puede contemplar artefactos o máquinas de apoyo a dichas labores.<sup>80</sup>

**“Taller mecánico”:** recinto destinado a la reparación y mantención de vehículos.<sup>81</sup>

**“Teatro”:** local destinado a espectáculos públicos.

<sup>76</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.

<sup>77</sup> Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.

<sup>78</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.

<sup>79</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, sustituye definición.

<sup>80</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.

<sup>81</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.

**“Techumbre”**: parte de una edificación que comprende desde el cielo del recinto más elevado hasta la cubierta.<sup>81</sup>

**“Terminal de servicios de locomoción colectiva urbana”**: inmueble destinado para la llegada y salida controlada de vehículos de locomoción colectiva urbana y que puede ser de distinto tipo según las funciones que cumpla, de conformidad con las normas que dicte el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones.<sup>82</sup>

**“Terminal de vehículos”**: inmueble destinado al estacionamiento temporal de vehículos de locomoción colectiva urbana una vez que han concluido una vuelta o recorrido y que se disponen a salir nuevamente.<sup>82</sup>

**“Terminal externo”**: área ubicada en el recorrido de el o los servicios de locomoción colectiva urbana destinada a la detención temporal de vehículos con el objetivo de controlar y regular las frecuencias y cambio de personal.<sup>82</sup>

**“Terreno de playa”**: la faja de terreno de propiedad del Fisco de hasta 80 metros de ancho, medida desde la línea de la playa de la costa del litoral y desde la ribera en los ríos y lagos.<sup>83</sup>

**“Unidad funcional independiente”**: la que, formando parte de una edificación colectiva, permite su utilización en forma independiente del resto de la edificación, tales como departamentos, oficinas y locales comerciales, sin perjuicio de que se acceda a ella a través de espacios de uso común.<sup>81</sup>

**“Urbanizar”**: ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que correspondan según el caso, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo.<sup>84</sup>

**“Uso de suelo”**: conjunto genérico de actividades que el Instrumento de Planificación Territorial admite o restringe en un área predial, para autorizar los destinos de las construcciones o instalaciones.<sup>81</sup>

**“Vereda”**: parte pavimentada de la acera.<sup>85</sup>

**“Vía”**: espacio destinado al tránsito.

**“Vías de evacuación”**: circulación horizontal, inclinada o vertical de un edificio, que permite la salida fluida de personas en situaciones de emergencia, desde el acceso de cada unidad hasta un espacio exterior libre de riesgo, comunicado a la vía pública.<sup>86</sup>

**“Volumen de la edificación”**: volumen resultante de unir los planos exteriores de una edificación para los efectos de representar la sombra que proyecta sobre los predios vecinos.<sup>87</sup>

<sup>82</sup> Modificado por D.S. 270 – D.O. 06.03.04, agrega definición.

<sup>83</sup> Modificado por D.S. 89 – D.O. 29.07.98, agrega definición.

<sup>84</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye definición; por D.O. 19.03.02, rectifica D.S. 217.

<sup>85</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, agrega definición.

<sup>86</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye definición.

<sup>87</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.

**“Volumen teórico”**: volumen o envolvente máxima, expresado en metros cúbicos, resultante de la aplicación de las disposiciones sobre superficies de rasante, distanciamientos, antejardines y alturas máximas, cuando las hubiere, en un terreno determinado.<sup>86</sup>

**“Vivienda”**: edificación o unidad destinada al uso habitacional.<sup>88</sup>

**“Vivienda unifamiliar”**: la destinada a residencia de una familia con salida independiente a una vía de uso público.

**“Zona”**: porción de territorio regulado por un Instrumento de Planificación Territorial con iguales condiciones de uso de suelo o de edificación.<sup>87</sup>

**“Zona central”**: Regiones V a VII y Metropolitana.

**“Zona de conservación histórica”**: área o sector identificado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial, conformado por uno o más conjuntos de inmuebles de valor urbanístico o cultural cuya asociación genera condiciones que se quieren preservar.<sup>89</sup>

**“Zona de Protección Costera”**: área de tierra firme de ancho variable, de una extensión mínima de 80 metros medidos desde la línea de la playa, en la que se establecen condiciones especiales para el uso del suelo, con el objeto de asegurar el ecosistema de la zona costera y de prevenir y controlar su deterioro.<sup>90</sup>

**“Zona norte”**: Regiones I a IV y XV.<sup>91</sup>

**“Zona sur”**: Regiones VIII a XII y XIV.<sup>91</sup>

**“Zona vertical de seguridad”**: vía vertical de evacuación protegida de los efectos del fuego que, desde cualquier nivel hasta el de salida, permite a los usuarios evacuar el edificio sin ser afectados por el fuego, humo o gases.<sup>92</sup>

Las definiciones de los vocablos contenidos en este artículo prevalecerán sobre toda otra que contengan los Instrumentos de Planificación Territorial relativas a la misma materia.<sup>93</sup>

**Artículo 1.1.3.** Las solicitudes de aprobaciones o permisos presentadas ante las Direcciones de Obras Municipales serán evaluadas y resueltas conforme a las normas vigentes en la fecha de su ingreso.

Tratándose de normas técnicas de instalaciones o de urbanización, deberán ser evaluadas y resueltas por los organismos competentes de conformidad a las normas vigentes en la fecha de ingreso de la solicitud del permiso respectivo ante la Dirección de Obras Municipales.<sup>94</sup>

<sup>88</sup> Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; sustituye definición.

<sup>89</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, elimina expresión.

<sup>90</sup> Modificado por D.S. 89 – D.O. 29.07.98, agrega definición.

<sup>91</sup> Modificado por D.S. 94 – D.O. 18.06.08, reemplaza locución.

<sup>92</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.

<sup>93</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega inciso segundo.

<sup>94</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, reemplaza artículo.

**Artículo 1.1.4.** Cuando las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo otorguen permisos de construcción a falta del Director de Obras Municipales, tendrán derecho a cobrar el 50% de los derechos correspondientes.<sup>95</sup>

**Artículo 1.1.5.** Las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo deberán interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial en conformidad con las reglas generales de interpretación.<sup>95</sup>

**Artículo 1.1.6.** En las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo se mantendrán, a disposición de las personas que lo soliciten, los siguientes documentos:

1. Los pronunciamientos que éstas emitan en cumplimiento de las facultades que les otorga la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
2. Los planos, ordenanzas y memorias explicativas de los planes reguladores intercomunales, comunales y seccionales de la respectiva región, incluyendo sus modificaciones y enmiendas.
3. Las circulares emitidas por la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.<sup>96</sup>

**Artículo 1.1.7.** Las Direcciones de Obras Municipales otorgarán el debido acceso a los documentos públicos que les sean solicitados por cualquier persona, de acuerdo con el principio de probidad y los artículos 11 bis. y 11 ter. de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.

Los documentos a que se refiere el inciso anterior serán especialmente aquellos relacionados, directa o indirectamente, con la aplicación de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de esta Ordenanza o de los Instrumentos de Planificación Territorial, incluyendo los oficios, actas, resoluciones o pronunciamientos, de cualquier naturaleza, que se relacionen con exigencias u obligaciones efectuadas a particulares con motivo de la tramitación de solicitudes o expedientes o bien en respuesta a consultas sobre la aplicación de las materias señaladas.

Las copias solicitadas serán de cargo del requirente, sin perjuicio de los derechos municipales que correspondan.<sup>97</sup>

<sup>95</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

<sup>96</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

<sup>97</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

## CAPÍTULO 2

### DE LAS RESPONSABILIDADES<sup>98-99</sup>

**Artículo 1.2.1.** Los profesionales competentes que proyecten y ejecuten obras sometidas a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberán acreditar su calidad de tales ante la Dirección de Obras Municipales al momento de solicitar los correspondientes permisos, mediante fotocopia de su patente profesional al día o del certificado de título en los casos en que dichos profesionales estén exentos del pago de patente, antecedentes que formarán parte del expediente correspondiente.

Si al momento de solicitarse los permisos no se ha designado al profesional competente responsable de la ejecución de la construcción, deberá acreditarse tal calidad ante la Dirección de Obras Municipales, antes de iniciar las obras.

El profesional competente que informa de las medidas de gestión y de control de calidad o el inspector técnico cuando procediere, sólo requerirán individualizarse en el Libro de Obras y, posteriormente si fuera el caso, en las respectivas escrituras de compraventa para dar cumplimiento al artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

La calidad de Revisor Independiente se acreditará mediante copia del Certificado de Inscripción Vigente en el Registro Nacional de Revisores Independientes de Obras de Construcción, al momento de ingresar los anteproyectos, proyectos y recepciones de obras en que hayan sido contratados.<sup>100</sup>

La calidad de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural se acreditará mediante copia del Certificado de Inscripción Vigente en el Registro respectivo, al momento de solicitar el permiso de edificación.<sup>101</sup>

**Artículo 1.2.2.** Los planos, especificaciones técnicas y demás documentos técnicos de los anteproyectos y proyectos deberán ser firmados por el o los profesionales competentes que los hubieren elaborado y por el propietario.

Para acreditar la calidad de propietario bastará que éste presente una declaración jurada en que, bajo su exclusiva responsabilidad e individualizándose con su nombre y cédula de identidad o Rol Único Tributario, declare ser titular del dominio del predio en que se emplazará el proyecto, indicando su dirección, su rol de avalúo y la foja, número y el año de su inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo. En el evento que el propietario sea una persona jurídica, se deberá mencionar también la personería del representante legal, indicando el instrumento reducido a escritura pública en que ésta consta.

En el caso de anteproyectos, éstos deberán cumplir los requisitos indicados en los incisos precedentes, salvo que se acompañe una escritura pública de promesa de compraventa, en cuyo caso la declaración jurada antes aludida podrá suscribirla el promitente comprador, consignando su calidad de tal en la solicitud. En ningún caso podrá exigirse, para la aprobación de anteproyectos, el perfeccionamiento previo de la fusión de terrenos.

<sup>98</sup> Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97, reemplaza capítulo.

<sup>99</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza denominación del capítulo.

<sup>100</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.

<sup>101</sup> Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, agrega inciso.



No corresponderá al Director de Obras Municipales ni al Revisor Independiente ni al Revisor de Cálculo Estructural estudiar los títulos de dominio de la propiedad.<sup>102</sup>

**Artículo 1.2.3.** El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella producidos como consecuencia de su diseño y/o de su construcción, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes él estime responsables.

**Artículo 1.2.4.** Los proyectistas serán responsables, en sus respectivos ámbitos de competencia, por los errores en que hayan incurrido, si de éstos se han derivado daños o perjuicios.

El proyectista será responsable respecto de los cálculos de superficie edificada, de los coeficientes de constructibilidad y de ocupación del suelo, porcentajes, superficies de sombra y demás antecedentes declarados, cuyo cálculo no corresponderá verificar a las Direcciones de Obras Municipales.<sup>103</sup>

**Artículo 1.2.5.** Los Revisores Independientes serán subsidiariamente responsables con los proyectistas, en lo que dice relación con la aplicación de las normas pertinentes al respectivo proyecto de arquitectura, en los casos que a la solicitud de permiso y de recepción definitiva de las obras se acompañe informe favorable elaborado por dichos revisores.

En los proyectos que consulten edificios de uso público conjuntamente con otras edificaciones de uso privado, el propietario podrá contratar los servicios de un Revisor Independiente para que éste informe sólo respecto de aquella parte que se relacione con los primeros, circunstancia que deberá consignarse en el informe correspondiente. En caso que nada se diga o que estas edificaciones constituyan una unidad estructural y funcional, se entenderá que el Revisor Independiente ha sido contratado para informar la totalidad del proyecto.

Los Revisores Independientes no podrán actuar en tal calidad respecto del mismo proyecto en que les corresponda intervenir como arquitectos, ingenieros, constructores, inspectores técnicos o propietarios, excepto de proyectos referidos a una sola vivienda, o a una o mas viviendas progresivas o infraestructuras sanitarias a que se refiere el artículo 116 Bis A) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en los que podrá actuar el arquitecto como Revisor Independiente.

Cuando para las recepciones de obras sean contratados los servicios de un Revisor Independiente, a éstos les corresponderá informar que las obras se ejecutaron conforme al proyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales o a sus respectivas modificaciones, conforme a los artículos 3.1.9. o 5.1.17. de esta Ordenanza, sin perjuicio de las responsabilidades que les compete en estas mismas materias al constructor a cargo de la obra, a los supervisores, a los profesionales que adoptan y certifican las medidas de gestión y control de calidad a que se refiere el artículo 1.2.9. de esta Ordenanza y a los inspectores técnicos en caso que la obra se refiera a edificios de uso público.<sup>104</sup>

**Artículo 1.2.6.** Los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos de la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y por el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra

<sup>102</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, sustituye expresión.

<sup>103</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza inciso 2°.

<sup>104</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.

de los proveedores, fabricantes y subcontratistas y de lo establecido en el número 3 del artículo 2003 del Código Civil.

**Artículo 1.2.7.** Será responsabilidad del constructor de la obra, mantener en ella en forma permanente y debidamente actualizado, un Libro de Obras conformado por hojas originales y dos copias de cada una, todas con numeración correlativa.

En la carátula o al inicio del Libro de Obras deberá estamparse o anotarse la siguiente información mínima:

1. Individualización del proyecto.
2. Número y fecha del permiso municipal respectivo.
3. Nombre del propietario.
4. Nombre del arquitecto.
5. Nombre del calculista.
6. Nombre del supervisor.
7. Nombre del constructor a cargo de la obra cuando ésta se inicie.
8. Nombre del inspector técnico, si lo hubiere.
9. Nombre del Revisor Independiente, si lo hubiere.
10. Nombre del Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, cuando corresponda su contratación.<sup>105</sup>
11. Nombre de los profesionales proyectistas de instalaciones domiciliarias, urbanizaciones o de especialidades, según corresponda, al iniciarse las obras respectivas.<sup>106</sup>

Cuando las personas antes indicadas efectúen alguna anotación, éstas deberán quedar debidamente firmadas, fechadas y plenamente individualizado el nombre de la persona que las realiza, quien deberá quedarse con una copia de respaldo. La segunda copia quedará en poder del propietario y el original del Libro de Obras se entregará a la Dirección de Obras Municipales al momento de la recepción definitiva total de las obras, para su archivo junto con el expediente correspondiente y permitir su consulta por cualquier interesado.

Si se requiriere un nuevo tomo para continuar con las anotaciones en el Libro de Obras, cada tomo deberá numerarse en forma correlativa.

Si en el transcurso de la obra cambiare el propietario o alguno de los profesionales competentes, se deberá dejar constancia en el Libro de Obras, sin perjuicio de cumplir con el procedimiento que contempla el artículo 5.1.20. de esta Ordenanza.<sup>107</sup>

**Artículo 1.2.8.** El inspector técnico será responsable de fiscalizar que las obras se ejecuten conforme a las normas de construcción aplicables en la materia y al permiso de construcción aprobado.

Podrán ser inspectores técnicos las personas naturales o jurídicas que presten el servicio de fiscalización aludido en el inciso anterior, ejercido por o con profesionales competentes según el caso, independientes del constructor.

<sup>105</sup> Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, agrega N° 10.

<sup>106</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, para ser N° 11.

<sup>107</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza mención.

Con todo, los inspectores técnicos serán subsidiariamente responsables con el constructor de la obra.

**Artículo 1.2.9.** El constructor o las empresas y los profesionales distintos del constructor contratados por el propietario serán responsables de adoptar, durante el transcurso de la obra, medidas de gestión y control de calidad para que ella se ejecute conforme a las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de la presente Ordenanza, y se ajuste a los planos y especificaciones del respectivo proyecto. Asimismo, una vez que la obra está terminada, dichos profesionales serán responsables de informar al Director de Obras Municipales respectivo, de las medidas de gestión y control de calidad adoptadas y certificar que éstas se han cumplido.

Las personas jurídicas que presten el servicio de gestión y control mencionado en el inciso anterior, deberán realizarlo a través de profesionales competentes y serán solidariamente responsables con el constructor a cargo de la obra.

**Artículo 1.2.10.** Sólo podrán ser proyectistas y constructores de las obras de urbanización, instalaciones domiciliarias y demás especialidades respecto de las obras que regula la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las personas que legalmente estén autorizadas para ello. Éstos serán responsables respectivamente de sus correspondientes proyectos y obras y, cuando corresponda, deberán registrarlos, aprobarlos y/o recepcionarlos ante los servicios o instituciones respectivas.

**Artículo 1.2.11.** Las personas jurídicas constituidas como empresas proyectistas o como empresas constructoras, serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como proyectista o constructor, respecto de los daños y perjuicios que ocasionaren.

**Artículo 1.2.12.** La responsabilidad civil a que se refieren los artículos precedentes de este capítulo, tratándose de personas jurídicas que se hayan disuelto, se hará efectiva respecto de quienes eran sus representantes legales a la fecha de celebración del contrato.

**Artículo 1.2.13.** Se entenderán incorporadas al contrato de compraventa, las condiciones ofrecidas en la publicidad vigentes al momento del cierre del negocio, promesa de compraventa o compraventa, según corresponda. De concurrir en un mismo caso las tres operaciones antes mencionadas lo dispuesto en este artículo se aplicará respecto de la primera de dichas operaciones.

Toda publicidad se entenderá que es indefinida salvo que se señale su plazo de vigencia.

**Artículo 1.2.14.** Los planos de estructura y la memoria de cálculo, que incluirá, cuando corresponda, el estudio de mecánica de suelos, serán de exclusiva responsabilidad de los profesionales competentes que los suscriban.

Corresponderá asimismo a dichos profesionales asistir al constructor para que las estructuras se ejecuten de acuerdo a los respectivos planos y especificaciones técnicas del permiso de edificación otorgado, dejando constancia en el Libro de Obras de su recepción conforme de las distintas etapas de ejecución de la estructura.

No corresponderá al Director de Obras Municipales ni al Revisor Independiente revisar la memoria de cálculo, los planos de estructura y el estudio de mecánica de suelos, sin perjuicio de lo establecido en el inciso primero del artículo 5.1.7.<sup>108</sup>

<sup>108</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

**Artículo 1.2.15.** El Supervisor será responsable de velar porque el proyecto de arquitectura se materialice según los planos y especificaciones técnicas aprobados por el Director de Obras Municipales, incluidas sus modificaciones.

En las solicitudes de permiso siempre deberá identificarse al Supervisor de las obras, aún cuando sea también el autor del proyecto.

La responsabilidad del supervisor es sin perjuicio de las responsabilidades que corresponde en estas mismas materias al constructor, a los profesionales que informan de las medidas de gestión y control de calidad y a los inspectores técnicos cuando proceda.<sup>109</sup>

**Artículo 1.2.16.** Para que un profesional que no sea arquitecto, ingeniero civil o constructor civil pueda suscribir un estudio en calidad de profesional especialista, deberá acreditar experiencia no menor a 2 años en dicho campo mediante los documentos pertinentes, la que será evaluada por el Director de Obras Municipales correspondiente.

Los resultados de dichos estudios y las recomendaciones técnicas que contengan serán de responsabilidad del profesional especialista que los suscriba.<sup>110</sup>

**Artículo 1.2.17.** Los Revisores de Proyecto de Cálculo Estructural responderán de su labor en la forma que establecen las normas generales sobre prestación de servicios profesionales.

Los Revisores de Proyecto de Cálculo Estructural no podrán actuar en tal calidad respecto del mismo proyecto en que les corresponda intervenir profesionalmente en cualquier otra calidad.<sup>111</sup>

---

<sup>109</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

<sup>110</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

<sup>111</sup> Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, agrega artículo.

## CAPÍTULO 3

### DE LAS SANCIONES

**Artículo 1.3.1.** Las infracciones a las normas contenidas en la presente Ordenanza, quedarán sujetas a las disposiciones y multas previstas en el Capítulo IV del Título I, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

**Artículo 1.3.2.** De conformidad con lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se considerarán infracciones a las normas contenidas en la presente Ordenanza, y por lo tanto quedarán sujetas a multa, las siguientes acciones, entre otras:

1. La ejecución de cualquier obra de construcción en contravención con las disposiciones de la presente Ordenanza.
2. La ejecución de una obra sin permiso otorgado por la Dirección de Obras Municipales.<sup>112</sup>
3. La adulteración de los planos, especificaciones y demás documentos de una obra, aprobados por la Dirección de Obras Municipales o por los servicios de utilidad pública que correspondan.<sup>113</sup>
4. El incumplimiento por parte del propietario o de cualquier profesional competente, de las instrucciones o resoluciones emanadas de la Dirección de Obras Municipales.
5. Negar el acceso a las obras a los funcionarios de la Dirección de Obras Municipales al Revisor Independiente o al inspector técnico.<sup>114</sup>
6. Cambiar el destino de una edificación sin el correspondiente permiso.
7. La falta de profesionales competentes responsables de la supervisión, construcción o inspección de la obra.<sup>115</sup>
8. La falta de revisor independiente o de inspector técnico, tratándose de edificios de uso público.
9. La falta de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, cuando corresponda su contratación.<sup>116</sup>
10. La inexistencia de Libro de Obras, las adulteraciones de éste, la omisión de las firmas correspondientes en las instrucciones y observaciones, o el incumplimiento de tales instrucciones sin justificación.<sup>117</sup>

<sup>112</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza N° 2.

<sup>113</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza N° 3.

<sup>114</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza N° 5.

<sup>115</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza N° 7.

<sup>116</sup> Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, agrega N° 9.

<sup>117</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, pasa a ser N° 10.

11. Emplear materiales o elementos industriales defectuosos que contravengan las disposiciones de esta Ordenanza.<sup>118</sup>

Las multas se aplicarán a quienes resulten responsables de la infracción, de acuerdo a la sentencia dictada al efecto por el Juez de Policía Local correspondiente.<sup>119</sup>

---

<sup>118</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, pasa a ser N° 11.

<sup>119</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97, reemplaza artículo.

## CAPÍTULO 4

### DISPOSICIONES COMUNES A LOS PERMISOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.<sup>120</sup>

**Artículo 1.4.1.** La construcción de obras de urbanización o de edificación de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señala esta Ordenanza.

El Director de Obras Municipales concederá el permiso de urbanización o edificación si los antecedentes acompañados cumplen con el Instrumento de Planificación Territorial y demás disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la presente Ordenanza, previo pago de los derechos que procedan, sin perjuicio de las facilidades de pago contempladas en la citada Ley General.

En cada caso el cumplimiento de las disposiciones señaladas en el inciso anterior se verificará sobre la base de los antecedentes que bajo su responsabilidad hubiere acompañado el interesado y los profesionales competentes que suscriben la solicitud.<sup>121</sup>

Las solicitudes y trámites para la obtención de certificados, autorizaciones y permisos de que trata esta Ordenanza, y los actos y demás documentos de las Direcciones de Obras Municipales, podrán ser efectuados o expedidos mediante medios electrónicos. En tal caso la Dirección de Obras Municipales respectiva y los interesados deberán cumplir con lo dispuesto en la Ley N° 19.799, sobre documentos electrónicos, firma electrónica y servicios de certificación de dicha firma, su reglamento y las normas técnicas vigentes sobre la materia, sin perjuicio del cumplimiento de todos los requisitos que para cada actuación establece esta Ordenanza.

Para los efectos de lo dispuesto en el inciso anterior, los expedientes y documentos ingresados por medios electrónicos deberán almacenarse en un repositorio o archivo electrónico especialmente habilitado para la seguridad y permanencia de dicha documentación, cuya conservación e integridad será resguardada conforme a las normas técnicas sobre seguridad y confidencialidad del documento electrónico.<sup>122</sup>

**Artículo 1.4.2.** Los documentos y requisitos exigidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en esta Ordenanza para la obtención de permisos, recepciones, aprobación de anteproyectos y demás solicitudes ante las Direcciones de Obras Municipales, constituyen las únicas exigencias que deben cumplirse, sin perjuicio de requisitos que, en forma explícita y para los mismos efectos, exijan otras leyes.

Cada expediente deberá llevar una ficha de control del trámite, en que se registren tanto su fecha de ingreso como las fechas de emisión del acta de observaciones, de reingreso de las observaciones cumplidas, de autorización para el pago de los derechos que corresponda, de presentación del comprobante de derechos pagados y de entrega al interesado de la boleta de aprobación o permiso, acompañada de las copias autorizadas de los planos y documentos que corresponda.

<sup>120</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega nuevo capítulo.

<sup>121</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, agrega inciso 3°.

<sup>122</sup> Modificado por D.S. 103 – D.O. 11.07.07, agrega inciso.

Al recibir un ingreso, la Dirección de Obras Municipales entregará un comprobante debidamente timbrado y fechado. Tratándose de ingresos de solicitudes de aprobación o permiso que acompañen una lista de los antecedentes presentados, deberá también entregarse al interesado una copia timbrada y fechada de dicha lista.

El ingreso de solicitudes a la Dirección de Obras Municipales sólo podrá ser rechazado cuando falte alguno de los antecedentes exigidos para cada tipo de permiso en esta Ordenanza, en cuyo caso se debe emitir un comprobante de rechazo timbrado y fechado en el que se precise la causal en que se funda el rechazo.

No podrá rechazarse el ingreso de una solicitud, si ésta cuenta con informe favorable de un Revisor Independiente.

**Artículo 1.4.3.** Las Direcciones de Obras Municipales entregarán a los interesados el formulario único nacional para cada actuación elaborado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el cual contendrá la lista de antecedentes que conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y a esta Ordenanza deban presentarse en cada caso.<sup>123</sup>

**Artículo 1.4.4.** La Dirección de Obras Municipales, a petición del interesado, emitirá, en un plazo máximo de 7 días, un Certificado de Informaciones Previas, que contenga las condiciones aplicables al predio de que se trate, de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo. En caso que la citada Dirección no cuente con información catastral sobre el predio, el plazo máximo para emitir el certificado será de 15 días.

El Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial las modificaciones a las normas urbanísticas, legales o reglamentarias pertinentes, que afecten la zona en que esté emplazado el predio.

En la solicitud de Certificado de Informaciones Previas se identificará el predio de que se trata, su superficie aproximada, y se deberá incluir un croquis con su ubicación, indicando las calles circundantes y las medidas aproximadas de cada uno de los deslindes.

El Certificado de Informaciones Previas deberá estar fechado y numerado correlativamente, además de indicar el número de rol de la propiedad que lo identificará para todos los efectos. El original se entregará al interesado y una copia se archivará en la Dirección de Obras Municipales.

Cada Certificado de Informaciones Previas identificará la zona o subzona en que se emplace el predio y las normas que lo afecten, de acuerdo a lo señalado en el Instrumento de Planificación Territorial respectivo y proporcionará, entre otros y según corresponda, los antecedentes complementarios que se indican a continuación:

1. Número municipal asignado al predio.
2. Línea oficial, línea de edificación, anchos de vías que limiten o afecten al predio, ubicación del eje de la avenida, calle, o pasaje y su clasificación de acuerdo con el artículo 2.3.2. de la presente Ordenanza.
3. Declaración de utilidad pública que afecta al predio, en su caso, derivada del Instrumento de Planificación Territorial.

<sup>123</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza artículo.



4. Indicación de los requisitos de urbanización, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
5. Normas Urbanísticas aplicables al predio, tales como:
  - a) Usos de suelo.
  - b) Sistemas de agrupamiento.
  - c) Coeficiente de constructibilidad.
  - d) Coeficiente de ocupación del suelo.
  - e) Alturas de edificación expresadas en metros o número de pisos.
  - f) Adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes.
  - g) Superficie de subdivisión predial mínima.
  - h) Densidades.
  - i) Alturas de cierros.
  - j) Exigencias de estacionamientos para cada uno de los usos permitidos.
  - k) Áreas de riesgo o de protección que pudieren afectarlo, contempladas en el Instrumento de Planificación Territorial, señalando las condiciones o prevenciones que se deberán cumplir en cada caso.
  - l) Zonas o Construcciones de Conservación Histórica o Zonas Típicas y Monumentos Nacionales, con sus respectivas reglas urbanísticas especiales.
  - m) Exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a utilidad pública.
  - n) El límite urbano o de extensión urbana.
  - o) Declaratoria de postergación de permisos, señalando el plazo de vigencia y el Decreto o Resolución correspondiente.

En el Certificado de Informaciones Previas, el Director de Obras Municipales podrá exigir que se acompañe a la solicitud de permiso un informe sobre calidad del subsuelo, de acuerdo al artículo 5.1.15. de esta Ordenanza.

El Certificado de Informaciones Previas servirá también como certificado de número y de afectación de utilidad pública del predio.

En las comunas que no estén afectas a normas previstas por los Instrumentos de Planificación Territorial, en el Certificado de Informaciones Previas se deberá dejar constancia de dicha situación, indicando que en tales casos se aplican las normas urbanísticas de la presente Ordenanza, sin perjuicio de informar lo relativo a los números 1. y 4. precedentes, si corresponde.

En los casos que el interesado considere que el Certificado de Informaciones Previas emitido por la Dirección de Obras Municipales no se ajusta a derecho, podrá solicitar un pronunciamiento de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo que corresponda.

**Artículo 1.4.5.** Será obligación del interesado presentar los certificados de factibilidad de dación de servicios que en cada caso correspondan de acuerdo a esta Ordenanza.<sup>124</sup>

<sup>124</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza artículo.

**Artículo 1.4.6.** Las Direcciones de Obras Municipales no aceptarán ningún documento en que se infrinja la ley del sistema métrico decimal.

**Artículo 1.4.7.** En los casos que el Director de Obras Municipales deba omitir la verificación de los antecedentes que conforman un expediente de construcción y otorgar el permiso sin más trámite, según lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 116 Bis A) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, estará exento de responsabilidades respecto de aquellas materias que la ley le autoriza omitir, responsabilidad que recaerá sobre el Revisor Independiente o el arquitecto proyectista, en su caso.

En aquellos casos que la Dirección de Obras Municipales y los Revisores Independientes deben pronunciarse sobre las mismas materias, la responsabilidad respecto de ellas será solidaria.

Igual procedimiento que los indicados en este artículo se aplicarán respecto de las recepciones de obras a que alude el artículo 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Cuando en la Ley General de Urbanismo y Construcciones o en esta Ordenanza se establezca que una solicitud debe resolverse por parte el Director de Obras Municipales "sin más trámite", se entenderá que debe darle curso sin disponer nuevas diligencias y la resolución respectiva debe evacuarse dentro de un plazo máximo de 15 días, contado desde el requerimiento.

Se entenderá que un proyecto se ajusta íntegramente al anteproyecto aprobado previamente por el Director de Obras Municipales, cuando éste estuviere vigente y dicho proyecto mantiene los elementos sustantivos del anteproyecto de arquitectura, pudiendo presentar variaciones formales propias de su desarrollo.

Para los efectos de este artículo se entenderá por elementos sustantivos de un anteproyecto de edificación, el o los destinos contemplados y su volumetría general. La constructibilidad aprobada en el anteproyecto podrá aumentarse sólo hasta un 20% y siempre que ello esté permitido en las disposiciones vigentes del Instrumento de Planificación Territorial respectivo al momento de ingresar la solicitud de permiso.<sup>125</sup>

En el caso de anteproyectos de loteo, se entenderá que se mantienen los elementos sustantivos de éstos cuando el número de lotes no se aumenta en más de un 20% y la superficie destinada a vialidad, áreas verdes y equipamiento no se disminuye en más de un 20%.<sup>126</sup>

**Artículo 1.4.8.** Para la aplicación de las normas urbanísticas que se relacionen con la superficie, medida y orientación de los deslindes, pendientes y niveles del predio en que se emplazará un proyecto, se utilizará la información contenida en el plano de levantamiento topográfico del predio firmado por profesional competente, cuando éste se acompañe a la solicitud. En tal caso dicho plano deberá singularizarse en la declaración jurada del propietario señalada en el artículo 1.2.2.<sup>127</sup>

Cuando de la aplicación de los coeficientes o parámetros de las normas urbanísticas del instrumento de planificación territorial resulte una fracción igual o mayor que 0,5, éstos se aproximarán al entero superior.<sup>128</sup>

<sup>125</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza expresión.

<sup>126</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, agrega inciso 7°.

<sup>127</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza artículo.

<sup>128</sup> Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.05.09, agrega inciso 2°.

**Artículo 1.4.9.** El Director de Obras Municipales deberá poner en conocimiento del interesado, por escrito, en un solo acto y dentro del plazo máximo para pronunciarse que corresponda para la actuación requerida, la totalidad de las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas antes de aprobarse un anteproyecto o concederse el permiso. Para tal efecto suscribirá un Acta de Observaciones. Si junto con la solicitud correspondiente se cuenta con informe favorable de Revisor Independiente, copia de dichas observaciones deberá ponerse a disposición de éste con el fin de que dicho profesional emita un informe complementario, indicando los criterios técnicos y jurídicos que aplicó en su revisión y respondiendo cada una de las observaciones formuladas.

Todas las observaciones que contenga dicha Acta deberán indicar con claridad la o las normas supuestamente no cumplidas.

En caso que se cuente con Revisor Independiente, los planos, especificaciones técnicas y demás nuevos antecedentes que se suscriban por los proyectistas pertinentes, antes de remitirse a la Dirección de Obras Municipales deberán ser suscritos por dicho Revisor, indicando la nueva fecha de éstos, reemplazando para todos los efectos legales los documentos que se modificaron.

En el evento que el interesado no subsane o aclare las observaciones en un plazo de 60 días, contados desde la comunicación formal del Director de Obras Municipales, éste deberá rechazar la solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso, en su caso, y devolver todos los antecedentes al interesado, debidamente timbrados.<sup>129</sup>

**Artículo 1.4.10.** La Dirección de Obras Municipales tendrá un plazo de 30 días, contados desde la fecha de ingreso de la solicitud, para pronunciarse sobre los permisos solicitados y un plazo de 15 días cuando se trate de solicitudes de aprobación de anteproyectos.

Dentro de dicho plazo, el Director de Obras Municipales concederá la aprobación o permiso, en su caso, si los antecedentes presentados cumplen con las normas que les son aplicables, tanto de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de esta Ordenanza como de los Instrumentos de Planificación Territorial.<sup>130</sup>

El plazo de 30 días a que alude el inciso primero se reducirá a 15 días, si a la solicitud respectiva se acompaña informe favorable de un Revisor Independiente o del arquitecto proyectista, según corresponda.

Los plazos anteriormente señalados se aplicarán tanto para la revisión inicial en que pueden formularse observaciones, como para la revisión posterior, en su caso, en que se constate que éstas fueron resueltas.

En el caso de proyectos que requieran dos o más de las aprobaciones o permisos que contempla esta Ordenanza, éstos se aprobarán en un solo expediente y en una misma oportunidad, dentro de los plazos máximos antes consignados.

**Artículo 1.4.11.** Podrá solicitarse al Director de Obras Municipales la aprobación de anteproyectos de loteos o de obras de edificación, para lo cual deberán acompañarse los antecedentes exigidos en los artículos 3.1.4. y 5.1.5., respectivamente, de esta Ordenanza General.

<sup>129</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza inciso 3° por incisos 3° y 4°.

<sup>130</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza expresión.

El anteproyecto aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, mantendrá su vigencia respecto de todas las condiciones urbanísticas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo y de las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que se hubiere aprobado. El plazo de vigencia será de 180 días, salvo en los casos que a continuación se señalan, en que dicho plazo será de 1 año:<sup>131</sup>

1. Tratándose de anteproyectos de loteo cuya superficie sea superior a 5 hectáreas.
2. Tratándose de anteproyectos de edificación cuya superficie edificada sea superior a 10.000 m<sup>2</sup>.
3. Tratándose de anteproyectos que requieran, para obtener el permiso de edificación o urbanización, el pronunciamiento de otra repartición pública.

Las postergaciones de permisos a que se refiere el artículo 117 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones no afectarán a las solicitudes ya ingresadas a la Dirección de Obras Municipales ni a los anteproyectos aprobados mientras mantengan su vigencia.

**Artículo 1.4.12.** Si con ocasión de las reclamaciones que se interpongan conforme a los artículos 12 y 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo estimare que las resoluciones, actos u omisiones del Director de Obras Municipales fueren ilegales o arbitrarias, deberá solicitar el correspondiente sumario a la Contraloría General de la República en cumplimiento del artículo 15 del mismo cuerpo legal.

**Artículo 1.4.13.** En el caso de denegación presuntiva de un permiso, el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo resolverá conforme a los antecedentes que le hayan sido presentados dentro de los plazos que se establecen en el artículo 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Ante la falta de antecedentes entregados por el Director de Obras Municipales, el citado Secretario Regional resolverá con el solo mérito de los antecedentes proporcionados por el reclamante, ordenando, si fuera procedente, el otorgamiento inmediato del permiso requerido.

**Artículo 1.4.14.** Las Direcciones de Obras Municipales, en caso de denegación de una aprobación o permiso, deberán dejar constancia de los documentos acompañados a la solicitud rechazada.

**Artículo 1.4.15.** Toda obra de urbanización o edificación deberá ejecutarse con sujeción estricta a los planos, especificaciones y demás antecedentes aprobados por la Dirección de Obras Municipales.

**Artículo 1.4.16.** Si después de concedido un permiso hubiere necesidad de introducir modificaciones o variantes en el proyecto o en las obras correspondientes, tales modificaciones se tramitarán en la forma señalada en los artículos 3.1.9. y 5.1.17. de esta Ordenanza General.

En caso de edificios de uso público, a la solicitud de modificación de proyecto deberá acompañarse un informe favorable de Revisor Independiente.

En caso de edificios de uso público y de aquellos que esta Ordenanza determina, a la solicitud de modificación de proyecto deberá acompañarse informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural.<sup>132</sup>

<sup>131</sup> Modificado por D.S. 142 – D.O. 08.10.03, reemplaza enunciado de inciso 2°.

<sup>132</sup> Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, agrega inciso 3°.

**Artículo 1.4.17.** El permiso caducará automáticamente a los tres años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si éstas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso.

Una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto.

**Artículo 1.4.18.** Las postergaciones de otorgamiento de permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de edificaciones y sus prórrogas, a que se refiere el artículo 117 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se regirán por el siguiente procedimiento:

1. Se entenderá que un sector de la comuna está afectado por estudios sobre modificaciones del Plan Regulador Intercomunal o Comunal, cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Que el Alcalde haya aprobado, por resolución, el estudio para la modificación del Plan Regulador Comunal existente.
  - b) Que la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo haya resuelto la modificación del Plan Regulador Intercomunal existente.

En ambos casos, la resolución que dispone la postergación debe ser fundada y acompañarse de los antecedentes necesarios para informar adecuadamente a cualquier interesado.

2. La vigencia de las postergaciones y sus prórrogas comenzará desde la fecha de publicación en el Diario Oficial de los decretos o resoluciones que las dispongan.

Con todo, las postergaciones no afectarán a las solicitudes presentadas con anterioridad a la fecha de dicha publicación.

En todo caso un mismo predio no podrá estar afecto a postergación de permisos por un mismo estudio sobre modificaciones del Plan Regulador Intercomunal o Comunal por más de 12 meses.<sup>133</sup>

**Artículo 1.4.19.** Los estudios de seguridad, de evacuación, de riesgo, de carga combustible y de ascensores que, conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y a esta Ordenanza, deben presentarse acompañando solicitudes para la obtención de aprobaciones de anteproyecto o de permisos ante la Dirección de Obras Municipales, no requerirán aprobación de otros organismos para la obtención de permisos, aprobación de anteproyectos u otras solicitudes, siempre que estén debidamente suscritos por el profesional especialista, sin perjuicio de las exigencias que en forma explícita y para los mismos efectos determinen otras leyes.<sup>134</sup>

**Artículo 1.4.20.** Aprobado por el Director de Obras Municipales un anteproyecto u otorgada una autorización para subdividir, o un permiso de edificación, de urbanización o de cambio de destino de un edificio existente, el propietario podrá acogerse al procedimiento de publicidad contenido en el artículo 116 Bis C) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y para estos efectos deberá cumplir con el siguiente procedimiento:

1. Comunicar a la Dirección de Obras Municipales correspondiente mediante declaración simple, la voluntad de acogerse a las disposiciones contempladas en el artículo 116 Bis

<sup>133</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 193 – D.O. 13.01.06, reemplaza inciso final.

<sup>134</sup> Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, reemplaza artículo.

C) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, acto mediante el cual se da inicio al proceso de publicidad.

2. Dentro de los tres días siguientes al inicio del proceso de publicidad el propietario deberá informar sobre la gestión administrativa, mediante carta certificada, a los propietarios u ocupantes de los predios que conforman la manzana en la cual se localiza el proyecto y a los propietarios u ocupantes de los predios localizados en la o las manzanas que enfrentan el proyecto y con frente a la misma calle, en ambos casos con un máximo de 100 metros desde los deslindes del predio en que se ejecutará el proyecto.

En el caso de predios acogidos a Copropiedad Inmobiliaria, la carta certificada deberá ser dirigida al Comité de Administración del respectivo Condominio.

3. Asimismo, dentro de los tres días señalados en el número anterior, se deberá instalar en el terreno donde se ejecutará el proyecto, un letrero visible desde la vía pública, de una superficie no menor a 6 metros cuadrados, que estará destinado en forma exclusiva e independiente, a dar a conocer las características esenciales del proyecto objeto de la correspondiente resolución o permiso. Este letrero deberá mantenerse en el inmueble respectivo durante a lo menos 60 días corridos a contar de esa fecha.
4. Transcurridos 30 días desde la fecha de instalación del letrero, se deberá dar a conocer a la comunidad las características esenciales de la actuación de que se trate mediante la publicación de un aviso en el Diario Oficial, el que deberá efectuarse el día 1° o el día 15 del mes, salvo que cayere en domingo o festivo en cuyo caso se publicará el primer día siguiente hábil. El plazo máximo para realizar esta publicación será de sesenta días.
5. Dar a conocer a la comunidad a lo menos mediante una publicación en forma destacada de un aviso de las mismas características al que se señala en el número anterior, en uno de los diarios de mayor circulación de la comuna respectiva. Sin perjuicio de lo anterior, las Direcciones de Obras Municipales de localidades en que no circulen diarios con regularidad, podrán autorizar otro medio masivo de comunicación mediante el cual se publicite el respectivo anteproyecto o proyecto.

La publicación o comunicación deberá efectuarse a lo menos con 5 días de anticipación de la fecha en que se realice la publicación en el Diario Oficial.

Las actuaciones de publicidad señaladas en los números 2., 3., 4. y 5. anteriores, deberán dar a conocer el tipo o destino del proyecto o anteproyecto y el correspondiente permiso o autorización, indicando su fecha y número, la dirección del predio en el cual se emplaza y las características esenciales de acuerdo al contenido que se señala a continuación, tanto para los anteproyectos como para los proyectos:

- a) Subdivisiones: deberán indicar las dimensiones y superficie del terreno original y el número de sitios resultantes con sus respectivas superficies.
- b) Loteo y Urbanizaciones: deberán indicar las dimensiones y superficie del terreno original, número de lotes resultantes y sus destinos, superficie de terrenos destinados a áreas verdes, equipamiento y vialidad.
- c) Edificaciones: destino de las edificaciones, leyes a que se acoge, dimensiones y superficie del terreno, superficie edificada, número y altura de los edificios.

- d) Cambio de destino de un edificio existente: destino original y el nuevo destino autorizado, superficies edificadas del destino actual y de el o los nuevos destinos

Tratándose de anteproyectos o permisos de edificación, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios de hasta de 14 metros de altura o de menos de 5.000 metros cuadrados construidos y de anteproyectos o permisos de subdivisiones o loteos con una superficie de hasta a 10.000 metros cuadrados, podrán omitir la actuación establecida en los números 2 ó 3 precedentes y la publicación o comunicación establecida en el número 5, indicadas en el inciso primero del presente artículo.

Transcurridos treinta días desde la publicación en el Diario Oficial, la Municipalidad a petición del propietario, emitirá en un plazo máximo de 5 días hábiles, un certificado en que deje constancia que, hasta la fecha de su emisión, no han ingresado a la Municipalidad reclamos ni se le han notificado judicialmente recursos que recaigan sobre la gestión publicitada.

El propietario al momento de la solicitud del certificado, deberá acompañar copia de las publicaciones realizadas en los números 4 y 5, cuando este último corresponda.<sup>135</sup>

**Artículo 1.4.21.** La Dirección de Obras Municipales deberá exhibir en el acceso principal de sus oficinas, durante el plazo de sesenta días contados desde la fecha de su aprobación u otorgamiento, una nómina con los anteproyectos, subdivisiones y permisos otorgados conforme al artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Para tales efectos, la nómina que se exhibirá contendrá, a lo menos, los siguientes antecedentes:

- a) Número y fecha del correspondiente permiso, de la resolución o autorización que sanciona el anteproyecto o proyecto.
- b) Nombre de el o los propietarios.
- c) Dirección del predio en que se emplaza el anteproyecto o proyecto.
- d) Nombre de los profesionales competentes que hubieren intervenido en su elaboración.
- e) Descripción o extracto del anteproyecto o proyecto respectivo.
- f) Número y fecha del Certificado de Informaciones Previas que sirvió de base para la presentación del anteproyecto o proyecto.
- g) Normas especiales a las cuales se acoge.

Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección de Obras, en el mismo plazo de sesenta días, deberá informar de tales actuaciones al Concejo Municipal y a las Juntas de Vecinos de la unidad vecinal correspondiente; asimismo, se deberá mantener a disposición de cualquier persona que lo requiera, los antecedentes completos relacionados con dichas aprobaciones o permisos.<sup>136</sup>

<sup>135</sup> Modificado por D.S. 142 – D.O. 08.10.03, agrega nuevo artículo.

<sup>136</sup> Modificado por D.S. 142 – D.O. 08.10.03, agrega nuevo artículo.

## TÍTULO 2

### DE LA PLANIFICACIÓN

#### CAPÍTULO 1

#### DE LA PLANIFICACIÓN URBANA Y SUS INSTRUMENTOS<sup>137</sup>

##### Disposiciones generales

**Artículo 2.1.1.** El proceso de Planificación Urbana orientará o regulará, según el caso, el desarrollo de los centros urbanos a través de los Instrumentos de Planificación Territorial que se señalan en este Capítulo. Cada uno de dichos instrumentos tendrá un ámbito de acción propio, tanto en relación a la superficie de territorio que abarcan como a las materias y disposiciones que contienen.

Las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de esta Ordenanza priman sobre las disposiciones contempladas en los Instrumentos de Planificación Territorial que traten las mismas materias. Asimismo, estos instrumentos constituyen un sistema en el cual las disposiciones del instrumento de mayor nivel, propias de su ámbito de acción, tienen primacía y son obligatorias para los de menor nivel.

**Artículo 2.1.2.** Los Instrumentos de Planificación Territorial, ordenados según su ámbito de acción, son los siguientes:

- Plan Regional de Desarrollo Urbano
- Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano
- Plan Regulador Comunal con sus planos seccionales que lo detallen
- Plan Seccional
- Límite Urbano

Las áreas no reguladas por Instrumentos de Planificación Territorial se regirán por las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de esta Ordenanza.<sup>138</sup>

**Artículo 2.1.3.** La elaboración y aplicación de los instrumentos de planificación territorial deberá realizarse, según el ámbito de acción propio de cada nivel, conforme a las disposiciones de este Capítulo.

Sin perjuicio de lo anterior, los Planes Reguladores Intercomunales o Comunales podrán establecer, sólo para territorios no planificados, disposiciones transitorias con carácter supletorio sobre las materias propias del otro nivel, las que quedarán sin efecto al momento de entrar en vigencia el instrumento de planificación territorial que contenga las normas correspondientes a su propio nivel. Estas disposiciones transitorias no serán imperativas para el nuevo instrumento.<sup>139</sup>

<sup>137</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; reemplaza capítulo 1.

<sup>138</sup> Modificado por D.S. 89 – D.O. 29.07.98.

<sup>139</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 101 – D.O. 22.12.93; por D.S. 89 – D.O. 29.07.98; por D.S. 103 – D.O. 11.07.2007, reemplaza artículo.



**Artículo 2.1.4.** Los Instrumentos de Planificación Territorial, sus modificaciones o enmiendas, entrarán en vigencia, previo cumplimiento de las condiciones que para cada caso se señalan en este Capítulo, a partir de la fecha de publicación en el Diario Oficial del decreto o resolución que los aprueba, a menos que en éste se consigne una vigencia diferida, debiendo incluirse en la publicación el texto íntegro de la respectiva Ordenanza, en los casos que corresponda. En la misma publicación deberán señalarse los lugares en que cualquier interesado podrá adquirir, a contar de esa misma fecha, la totalidad o algunos de los antecedentes que conforman el nuevo Instrumento de Planificación Territorial.

A contar del inicio del proceso de aprobación de un proyecto de Instrumento de Planificación Territorial, o de modificación o enmienda del mismo, el organismo responsable de su confección deberá facilitar, a cualquier interesado, la adquisición a costa del requirente de todos o algunos de los antecedentes que conforman el expediente enviado a aprobación.

Sólo se considerarán copias auténticas de los planos y demás documentos que conforman un Instrumento de Planificación Territorial las transcripciones debidamente certificadas.

Los planos que conformen un Instrumento de Planificación Territorial deberán confeccionarse sobre base aerofotogramétrica o satelital, debidamente georreferenciada.<sup>140</sup>

La representación gráfica de los planos de los Instrumentos de Planificación Territorial, tanto en su versión impresa como digital, deberá elaborarse de conformidad a las simbologías y los tramos que se señalen en el Patrón Nacional para la Representación de Instrumentos de Planificación Territorial.<sup>141</sup>

El Patrón Nacional para la Elaboración de Instrumentos de Planificación Territorial se aprobará mediante Resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.<sup>142</sup>

### De la planificación urbana regional

**Artículo 2.1.5.** La Planificación Urbana Regional orientará el desarrollo de los centros urbanos de las regiones a través de un Plan Regional de Desarrollo Urbano que estará conformado por los siguientes documentos:

**1. Memoria explicativa, que deberá contener:**

- a) Aspectos conceptuales y técnicos que justifican el Plan, tales como, objetivos, fundamentos y metodología empleada, así como los antecedentes necesarios para dar cumplimiento a la Ley de Bases Generales del Medio Ambiente.
- b) Estudios y antecedentes técnicos que sirvieron de base a la formulación del diagnóstico.
- c) Diagnóstico que, a partir de la identificación de tendencias, permite analizar las fortalezas y debilidades para proponer alternativas de estructuración territorial,

<sup>140</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 10 – D.O. 23.05.09, sustituye inciso.

<sup>141</sup> Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.05.09, sustituye inciso.

<sup>142</sup> Modificado por D.S. 101 – D.O. 25.08.93; por D.S. 29 – D.O. 30.04.96; por D.S. 259 – 16.03.04.

considerando grados de habitabilidad del territorio, jerarquía de los sistemas de centros poblados, sus áreas de influencia recíproca y relaciones gravitacionales.

- d) Alternativas de estructuración analizadas.
- e) Agenda operativa en materias de planificación y requerimientos de inversión.
- f) Los principales anteproyectos o proyectos de inversión previstos por el sector público.
- g) Los principales proyectos de inversión del área privada que hayan aprobado un estudio de impacto ambiental.

**2. Lineamientos de desarrollo urbano regional, referidos, entre otros a:**

- a) Estructuración de sistemas de centros poblados, su conectividad y sus relaciones espaciales y funcionales.
- b) Definición de los asentamientos que pueden requerir tratamiento prioritario.
- c) Dotación de vías de comunicación terrestre, especialmente los caminos nacionales y las vías expresas, las vías ferroviarias, los puertos aéreos, marítimos, terrestres y los pasos fronterizos.
- d) Dotación y requerimientos de infraestructura sanitaria, energética, de telecomunicaciones, de equipamiento y de actividades productivas.
- e) Definición de prioridades de formulación de los Instrumentos de Planificación Territorial necesarios para la implementación del Plan Regional de Desarrollo Urbano.
- f) Metas estimadas de crecimiento de los centros poblados.

**3. Planos, que grafiquen los contenidos del Plan.**

**Artículo 2.1.6.** El Plan Regional de Desarrollo Urbano será elaborado por la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respectiva, deberá someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, se aprobará por el Consejo Regional, y se promulgará mediante resolución del Intendente, la cual se publicará en el Diario Oficial, debiendo incluirse en la publicación el texto íntegro de los Lineamientos del Plan.<sup>143</sup>

Las disposiciones del Plan Regional de Desarrollo Urbano deberán incorporarse en los Planes Reguladores Metropolitanos, Intercomunales y Comunales.

Los planos originales del Plan Regional de Desarrollo Urbano deberán llevar la firma del Intendente, del Jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Secretario Regional del mismo Ministerio.

Los planos a que alude el inciso anterior, junto con un ejemplar de la memoria explicativa y de los lineamientos, serán archivados en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; una copia oficial de dichos documentos será archivada en la respectiva Secretaría Regional del mismo Ministerio, otra en el Gobierno Regional y otra en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.<sup>144</sup>

<sup>143</sup> Modificado por D.S. 89 – D.O. 29.07.98.

<sup>144</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 101 – D.O. 22.12.93; por D.S. 4 – D.O. 07.03.94; por D.S. 89 – D.O. 29.07.98; por D.S. 33 – D.O. 20.04.02, reemplaza incisos 1° y 2°.

## De la planificación urbana intercomunal

**Artículo 2.1.7.** La Planificación Urbana Intercomunal regulará el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que, por sus relaciones, se integran en una unidad urbana, a través de un Plan Regulador Intercomunal.

Cuando esta unidad sobrepase los 500.000 habitantes, le corresponderá la categoría de área metropolitana para los efectos de su planificación.

El ámbito propio de acción de este nivel de planificación territorial será el siguiente:

1. La definición del límite del territorio comprendido por el respectivo Plan Regulador Intercomunal.
2. En el área urbana:
  - a) La definición de los límites de extensión urbana, para los efectos de diferenciar el área urbana del resto del territorio, que se denominará área rural.
  - b) La clasificación de la red vial pública, mediante la definición de las vías expresas y troncales, así como su asimilación, de conformidad con el inciso segundo del artículo 2.3.1. de esta Ordenanza.
  - c) Los terrenos destinados a vías expresas, troncales y parques de nivel intercomunal, incluidos sus ensanches, afectos a declaratoria de utilidad pública en conformidad al artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
  - d) Las normas urbanísticas para las edificaciones e instalaciones destinadas a infraestructuras de impacto intercomunal.
  - e) Las normas urbanísticas que deberán cumplir las actividades productivas de impacto intercomunal.
  - f) La fijación de las densidades promedio y/o las densidades máximas que podrán establecerse en los planes reguladores comunales para su elaboración o modificación, preferentemente diferenciadas por comunas o sectores de éstas.<sup>145</sup>
  - g) La definición del uso de suelo de área verde de nivel intercomunal.
  - h) La definición de las áreas de riesgo o zonas no edificables de nivel intercomunal, de conformidad al artículo 2.1.17. de esta Ordenanza.

Con todo, mediante estudios de mayor detalle, los planes reguladores comunales podrán precisar o disminuir dichas áreas de riesgo y zonas no edificables.
  - i) El reconocimiento de áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, de conformidad al artículo 2.1.18. de esta Ordenanza, cuando corresponda.
3. En el área rural:
  - a) La definición de las áreas de riesgo o zonas no edificables de nivel intercomunal, de conformidad al artículo 2.1.17. de esta Ordenanza.

<sup>145</sup> Modifica por D.S. 9 – D.O. 13.04.11, modifica frase.

- b) El reconocimiento de áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural de conformidad al artículo 2.1.18. de esta Ordenanza, cuando corresponda.
- c) La definición de subdivisión predial mínima en los casos de los Planes Reguladores Metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción.
- d) Establecer los usos de suelo, para los efectos de la aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.<sup>146</sup>

**Artículo 2.1.8.** El Plan Regulador Intercomunal estará compuesto por los siguientes documentos:

1. **Memoria Explicativa**, que deberá contener los aspectos conceptuales y técnicos que justifican las decisiones de planificación adoptadas en relación con los elementos estructurantes territoriales y funcionales de la intercomuna, tales como: objetivos, fundamentos y metodología empleada, incluyendo los estudios y antecedentes técnicos que sirvieron de base a la formulación del diagnóstico y los antecedentes necesarios para dar cumplimiento a la Ley de Bases Generales del Medio Ambiente.
2. **Ordenanza**, que contendrá las disposiciones reglamentarias pertinentes a este nivel de planificación urbana intercomunal.
3. **Planos**, que expresen gráficamente los contenidos del Plan.<sup>147</sup>

**Artículo 2.1.9.** El Plan Regulador Intercomunal será confeccionado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, con consulta a las Instituciones que integran la Administración del Estado que se estime conveniente y su aprobación deberá ajustarse al siguiente procedimiento:

1. Consulta a las Municipalidades cuyo territorio está comprendido o es vecino al del Plan, las que deberán pronunciarse dentro de un plazo de 60 días, contados desde su conocimiento oficial, vencido el cual la falta de pronunciamiento será considerado como aprobación. Previo a dicho pronunciamiento, la proposición del Plan deberá ser informada técnicamente por el Asesor Urbanista del municipio.

Paralelamente el proyecto del Plan deberá someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

2. Cumplido el trámite a que se refiere el número anterior, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo remitirá el expediente completo del Plan Regulador Intercomunal al Gobierno Regional para su aprobación.<sup>148</sup>
3. Será aprobado por el Consejo Regional y promulgado mediante resolución del Intendente, la cual será publicada en el Diario Oficial, debiendo incluirse en la publicación el texto íntegro de la ordenanza del Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano.<sup>149</sup>

<sup>146</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 101 – D.O. 22.12.93; por D.S. 10 – D.O. 23.05.09 sustituye incisos 3°, 4° y 5°.

<sup>147</sup> Modificado por D.S. 6 – D.O. 30.03.01.

<sup>148</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye número 2.

<sup>149</sup> Modificado por D.S. 33 – D.O. 20.04.02, sustituye número 3.

Las disposiciones del Plan Regulador Intercomunal se entenderán automáticamente incorporadas a los Planes Reguladores Comunales.

Los planos originales del Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano deberán llevar la firma del Intendente, del Secretario Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la misma Secretaría Regional Ministerial.<sup>150</sup>

Dichos Planos, junto con un ejemplar de la Memoria Explicativa, de la Ordenanza y del Diario Oficial en que se hubiere publicado la Resolución aprobatoria del Gobierno Regional, serán archivados en el Gobierno Regional; una copia oficial de dichos documentos será archivada en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, otra en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva y otra en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.<sup>151</sup>

### De la planificación urbana comunal

**Artículo 2.1.10.** El Plan Regulador Comunal será confeccionado, en calidad de función privativa, por la Municipalidad respectiva, y estará conformado por los siguientes documentos:

1. Memoria Explicativa que contenga, al menos, el diagnóstico de la totalidad del territorio comunal o del área afecta a planificación e identifique:
  - a) Los centros urbanos de la comuna, indicando su tamaño poblacional y sus tendencias estimadas de crecimiento.
  - b) Las vías estructurantes, en especial las vías colectoras y de servicio, indicando su relación con los caminos nacionales, las vías expresas y troncales, definidas en la planificación urbana regional e intercomunal, respectivamente.
  - c) Las principales actividades urbanas de la comuna, con una apreciación de sus potencialidades.
  - d) El fundamento de las proposiciones del Plan, sus objetivos, metas y antecedentes que lo justifican, en base a los siguientes estudios especiales:
    - Estudio de Capacidad Vial, de las vías existentes y proyectadas, para satisfacer el crecimiento urbano en un horizonte de, al menos, 10 años.
    - Estudio del equipamiento comunal, que permita definir áreas para su desarrollo y expansión, cumpliendo los porcentajes mínimos de superficie urbana comunal definidos por la planificación urbana intercomunal.
    - Estudio de Riesgos y de Protección Ambiental, con sus respectivas áreas de restricción y condiciones para ser utilizadas de acuerdo a las disposiciones contempladas en los artículos 2.1.17. y 2.1.18. de este mismo Capítulo.
  - e) Los inmuebles declarados Monumento Nacional y las Zonas Típicas.

<sup>150</sup> Modificado por D.S. 33 – D.O. 20.04.02, reemplaza inciso 3°.

<sup>151</sup> Modificado por D.S. 4 – D.O. 07.03.94.

- f) Los inmuebles o zonas de conservación histórica, incluyendo la fundamentación de cada caso.
2. **Estudio de Factibilidad**, para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado de aguas servidas y de aguas lluvias cuando corresponda, en relación con el crecimiento urbano proyectado.
3. **Ordenanza Local**, que fijará las normas urbanísticas propias de este nivel de planificación territorial, relativas a:
- a) El límite urbano de sus centros poblados.
  - b) Las vías estructurantes de la comuna en relación a las vías colectoras y de servicio, con sus respectivos anchos mínimos, líneas de edificación y franjas sujetas a expropiación; como asimismo, los anchos de las vías expresas y troncales si éstas hubieran sido definidas en la planificación regional o intercomunal en su caso.
  - c) Zonificación o definición de subzonas en que se dividirá la comuna, en base a algunas de las siguientes normas urbanísticas: usos de suelo, sistemas de agrupamiento de las edificaciones, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos mínimos a los medianeros, antejardines, ochavos y rasantes; superficie de subdivisión predial mínima; densidades máximas, alturas de cierros, exigencias de estacionamientos según destino de las edificaciones; áreas de riesgo<sup>152</sup> o de protección, señalando las condiciones o prevenciones que se deberán cumplir en cada caso, conforme a los artículos 2.1.17. y 2.1.18. de este mismo Capítulo.
  - d) Zonas o inmuebles de conservación histórica, Zonas Típicas y Monumentos Nacionales, con sus respectivas reglas urbanísticas especiales.
  - e) Exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a declaración de utilidad pública.
4. **Planos**, que expresen gráficamente los contenidos de la Ordenanza Local, a escala 1:20.000, 1:10.000, 1:5.000, 1:2.500 o a escalas adecuadas a las respectivas temáticas. Deberán también graficar con precisión los límites de los espacios públicos de la comuna y de las áreas que se propone declarar afectas a utilidad pública.

No obstante lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2.1.9., los Planes Reguladores Comunales deberán incluir las disposiciones propias del Plan Regulador Intercomunal que afecten el respectivo territorio comunal, pudiendo precisarlas.

Los planos que conformen el Plan Regulador Comunal, sus modificaciones o enmiendas, deberán llevar la firma del Alcalde, del Asesor Urbanista y del arquitecto director del estudio.

Los estudios o trabajos complementarios a la formulación del Plan deberán ser suscritos por los profesionales especialistas que los hubieren elaborado.

**Artículo 2.1.11.** El procedimiento para la elaboración y aprobación de los Planes Reguladores Comunales se regirá por lo dispuesto en los incisos siguientes.

<sup>152</sup> Ver alcance N° 25405 de 15.05.09 de C.G.R. en Anexo.

El proyecto de Plan Regulador Comunal será preparado por la Municipalidad respectiva. Elaborado el proyecto, el Concejo, antes de iniciar su discusión, deberá:

1. Informar a los vecinos, especialmente a los afectados, acerca de las principales características del Instrumento de Planificación Territorial propuesto y de sus efectos, señalando los criterios adoptados respecto de cada uno de los contenidos del Plan Regulador Comunal señalados en el artículo 2.1.10. de esta Ordenanza General.

Tal información deberá entregarse, al menos, mediante carta certificada a las organizaciones territoriales legalmente constituidas que estén involucradas y, a través de un aviso de prensa en un medio de amplia difusión en la comuna, se pondrá en conocimiento de los vecinos que dicha información, acompañada de la memoria explicativa, estará a su disposición para su retiro gratuito, en el lugar que allí se indique. En este mismo aviso se indicará el lugar y fecha en que se realizarán las audiencias públicas a que se refiere el número siguiente.

2. Realizar una o más audiencias públicas en los barrios o sectores más afectados para exponer el proyecto a la comunidad, en la forma establecida en la Ordenanza de Participación Ciudadana de la respectiva Municipalidad.
3. Consultar la opinión del Consejo Económico y Social comunal, en sesión citada expresamente para este efecto.
4. Dar inicio al proceso de aprobación del Plan Regulador Comunal o de sus modificaciones, exponiendo el proyecto de Plan Regulador Comunal a la comunidad, integrado por los documentos que lo conforman de acuerdo al artículo 2.1.10. y la evaluación de impacto ambiental si a esa fecha estuviere resuelta, por un plazo de treinta días, con posterioridad a la o las audiencias públicas. Dichos documentos podrán ser adquiridos por los interesados, a su costa.
5. Vencido dicho plazo se consultará a la comunidad, por medio de una nueva audiencia pública, y al Consejo Económico y Social Comunal, en sesión convocada especialmente para este efecto. En dicha sesión deberá presentarse un informe que sintetice las observaciones recibidas.
6. Los interesados podrán formular, por escrito, las observaciones fundadas que estimen convenientes acerca del proyecto de Plan Regulador Comunal, hasta quince días después de la audiencia pública a que se refiere el número anterior.

El lugar y plazo de exposición del proyecto de Plan Regulador Comunal y el lugar, fecha y hora de las audiencias públicas, deberán comunicarse previamente por medio de dos avisos publicados, en semanas distintas, en algún diario de los de mayor circulación en la comuna o mediante avisos radiales o en la forma de comunicación masiva más adecuada o habitual en la comuna.

Cumplidos los trámites anteriores, y resuelta la evaluación de impacto ambiental correspondiente, el Alcalde deberá presentar el proyecto de Plan Regulador Comunal para la aprobación del Concejo, junto con las observaciones que hayan hecho llegar los interesados, en un plazo no inferior a quince ni superior a treinta días, contado desde la audiencia pública indicada en el número 5 de este artículo.

El Concejo deberá pronunciarse sobre las proposiciones que contenga el proyecto de Plan Regulador Comunal, analizando las observaciones recibidas y adoptando acuerdos respecto de cada una de las materias impugnadas. Cuando se tratare de objeciones o proposiciones concretas de los interesados, tales acuerdos deberán comunicarse por escrito a quienes las hubieren formulado. En caso que dicho Concejo aprobare modificaciones, deberá cautelar que éstas no impliquen nuevos gravámenes o afectaciones desconocidas por la comunidad. No podrá, en todo caso, pronunciarse sobre materias o disposiciones no contenidas en el aludido proyecto, salvo que el proyecto de Plan Regulador Comunal modificado se exponga nuevamente conforme a lo dispuesto en el inciso segundo.

El proyecto de Plan Regulador Comunal aprobado será remitido, con todos sus antecedentes, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva. Dicha Secretaría Ministerial, dentro del plazo de sesenta días contado desde su recepción, revisará el proyecto de Plan Regulador Comunal y emitirá un informe sobre sus aspectos técnicos, en lo que se refiere a su concordancia con esta Ordenanza General y con el Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal, si lo hubiere. En el caso de que en la revisión de la Secretaría Ministerial se detecten observaciones técnicas, la Secretaría Ministerial podrá suspender el plazo señalado en este inciso y devolverá los antecedentes que correspondan al municipio para que se subsanen dichas observaciones, otorgando un plazo máximo de 20 días para que sean subsanadas. Una vez reingresados los antecedentes por parte del municipio, la Secretaría Ministerial continuará con la tramitación debiendo evacuar su informe dentro del plazo restante. En el evento de que el municipio no subsane las observaciones en el plazo fijado por la Secretaría Ministerial, ésta deberá emitir un informe negativo indicando los aspectos técnicos observados.<sup>153</sup>

Si la comuna está normada por un Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal, el informe de la Secretaría Regional Ministerial será remitido directamente al Municipio, junto con el proyecto de Plan Regulador Comunal y sus antecedentes, con copia al Gobierno Regional. Si el informe es favorable, el Proyecto de Plan Regulador Comunal o de Plan Seccional será promulgado por decreto alcaldicio.

Si el proyecto de Plan Regulador Comunal no se ajustare a esta Ordenanza General o al Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá emitir un informe negativo y lo remitirá, conjuntamente con el proyecto de Plan Regulador Comunal y sus antecedentes, al Municipio, el cual deberá corregir las discordancias con esta Ordenanza General, en su caso, y podrá modificar el proyecto de Plan Regulador Comunal para concordarlo con el Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal o insistir en su proyecto. En este último caso remitirá el proyecto de Plan Regulador Comunal, con todos los antecedentes, incluido el informe negativo de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, al Gobierno Regional para que éste se pronuncie sobre los aspectos objetados.

Si no existiera un Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal que incluya el territorio comunal, el informe de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo será remitido, junto con el proyecto de Plan Regulador Comunal y sus antecedentes, al Gobierno Regional para su aprobación por el Consejo Regional, con copia al Municipio.

<sup>153</sup> Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, agrega texto inciso 6°.



El pronunciamiento del Consejo Regional se hará sobre la base del informe técnico de la Secretaría Regional Ministerial. Si el informe fuere desfavorable, el Consejo sólo podrá aprobar el proyecto de Plan Regulador Comunal mediante acuerdo fundado.

Aprobado el proyecto de Plan Regulador Comunal en la forma establecida en los tres incisos anteriores, será promulgado por resolución del Intendente.

Los actos administrativos que promulguen la aprobación o modificación de un Instrumento de Planificación Territorial deberán publicarse en el Diario Oficial, junto con la respectiva ordenanza. Los gastos que demande su publicación serán de cargo del órgano al cual compete su aprobación. Los planos y la ordenanza correspondiente se archivarán en los Conservadores de Bienes Raíces respectivos, en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respectiva y en las Municipalidades correspondientes.

Las modificaciones a los Planes Reguladores Comunales se sujetarán al mismo procedimiento señalado en el presente artículo.<sup>154</sup>

Sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior, cuando las modificaciones a los Planes Reguladores Comunales se refieran exclusivamente a la incorporación de inmuebles o zonas de conservación histórica a que se refiere el inciso segundo del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones o a modificaciones de las normas urbanísticas de estos inmuebles o zonas, el procedimiento de modificación del Plan Regulador Comunal estará exento de someterse a la evaluación de impacto ambiental.<sup>155</sup>

**Artículo 2.1.12.** A contar del inicio de la elaboración del proyecto de Plan Regulador Comunal, los Municipios deberán solicitar la asesoría técnica tanto de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo como de la Comisión Regional del Medio Ambiente que correspondan, con el objeto de uniformar criterios respecto de los parámetros técnicos y medioambientales que se deberán contemplar y concordar procedimientos en forma previa al despacho oficial del proyecto de Plan Regulador Comunal hacia tales instancias para requerir su pronunciamiento.<sup>1</sup>

**Artículo 2.1.13.** Las enmiendas a que se refiere el inciso segundo del artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones serán elaboradas por la Municipalidad y aprobadas por el Concejo respectivo conforme a las reglas de este artículo.

Para los fines previstos en el número 1. del inciso segundo, del artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Concejo podrá redefinir la localización del equipamiento vecinal en los barrios o sectores, para lo cual deberá cambiar los usos de suelo así establecidos en el Plan Regulador Comunal, ya sea suprimiendo algunos o permitiendo otros, en la misma zona o en otra nueva.

Para efectos de lo dispuesto en el número 2. del inciso segundo, del citado artículo 45, el Concejo podrá autorizar Planos Seccionales, en que se precisen los trazados viales contemplados en el Plan Regulador Comunal o en los Planes Seccionales vigentes.

<sup>154</sup> Modificado por D.S. 33 – D.O. 20.04.02, reemplaza artículo.

<sup>155</sup> Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, agrega inciso.

Para efectos de lo dispuesto en el número 3. del inciso segundo del artículo precitado, el Concejo podrá autorizar enmiendas que alteren las condiciones de edificación y urbanización del Plan Regulador Comunal o de los Seccionales vigentes, dentro de los márgenes que se señalan a continuación:

- a) Incrementar o disminuir hasta en un 20% la altura y la densidad.
- b) Incrementar o disminuir hasta en un 30% cuando se trate de coeficiente de constructibilidad, coeficiente de ocupación de suelo y tamaño predial.
- c) Cuando se trate de zonas con uso de suelo de equipamiento correspondiente a la clase educación, el coeficiente de ocupación de suelo podrá disminuirse hasta 0,2 y en el caso de zonas con uso de suelo de equipamiento correspondiente a la clase comercio, el coeficiente de ocupación de suelo podrá aumentarse hasta 1.
- d) Disminuir hasta en un 100% los antejardines.
- e) Fijar alturas de cierre en su frente hacia espacios públicos o disminuirlas hasta en un 50%.
- f) Disminuir los ochavos dentro de los márgenes establecidos en el artículo 2.5.4. de esta Ordenanza.
- g) Disminuir o incrementar las rasantes, dentro de los márgenes establecidos en el inciso sexto del artículo 2.6.3. de esta Ordenanza.
- h) Disminuir los distanciamientos mínimos a los medianeros hasta los márgenes establecidos en el inciso octavo del artículo 2.6.3. de esta Ordenanza.
- i) Incrementar o disminuir la dotación de estacionamientos hasta en un 30%.
- j) Fijar disposiciones relativas a cuerpos salientes de conformidad a lo establecido en el numeral 2 del artículo 2.7.1. de esta Ordenanza y disposiciones sobre los cuerpos salientes de la línea de edificación sobre los antejardines.

Las enmiendas que alteren los márgenes en cada condición de edificación podrán ser ejercitadas en forma parcial, sucesiva o total dentro de la vigencia de cada Plan Regulador Comunal, pero en ningún caso la suma total de ellas podrá exceder los porcentajes antes indicados para cada condición. Las enmiendas que se aprueben conforme a este artículo deberán comprender, homogéneamente, zonas o subzonas del Plan, o bien, parte de ellas.

Las enmiendas reglamentadas en el presente artículo se sujetarán al procedimiento previsto en los incisos segundo, tercero, cuarto y quinto del artículo 2.1.11. de la presente Ordenanza General.

Cumplidos los trámites anteriores y con la aprobación definitiva del proyecto de enmienda por el Concejo, se dictará el Decreto Alcaldicio respectivo.

El Decreto Alcaldicio, con la Ordenanza respectiva se publicarán en el Diario Oficial. Los gastos que demande su publicación serán de cargo de la Municipalidad respectiva. La Ordenanza y los Planos según corresponda, se archivarán en el Municipio y en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente. Copia oficial de estos antecedentes deberá ser remitida por la Municipalidad a la

respectiva Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y a la División de Desarrollo Urbano del mismo Ministerio.<sup>156</sup>

**Artículo 2.1.14.** En los casos a que se refiere el inciso primero del artículo 46 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en que para la aplicación del Plan Regulador Comunal se requiera de estudios más detallados, para fijar con exactitud los trazados y anchos de calle, la zonificación y el uso de suelo detallados, los terrenos afectos a expropiación u otras disposiciones que afecten los espacios públicos, y en los casos a que se refiere el inciso tercero del mismo artículo, ello se hará mediante Planos Seccionales.<sup>157</sup>

El procedimiento de aprobación de los Planos Seccionales será el siguiente:

1. El Alcalde, mediante decreto, fijará la fecha y lugar en que se expondrá al público el proyecto de Plano Seccional, lo cual deberá comunicarse al público mediante al menos dos publicaciones de prensa, efectuadas en algún diario de los de mayor circulación en la Comuna, con no menos de 7 días de diferencia entre ellos, señalando el lugar, la fecha de inicio, el período de exposición y la fecha de término de éste, y la fecha de término del plazo para que las personas interesadas puedan formular observaciones o indicaciones.
2. Exposición al público del proyecto de Plano Seccional, durante un plazo no inferior a 30 días, para que los interesados se informen debidamente de todos sus antecedentes. La exposición deberá iniciarse a más tardar 7 días después de la segunda publicación.
3. Cualquier persona, natural o jurídica, podrá formular, por escrito, las observaciones o indicaciones que estime convenientes, dentro de los 15 días siguientes al término del período de exposición. Las observaciones o indicaciones deberán dirigirse al Municipio.
4. En sesión convocada al efecto, el Concejo deberá conocer y pronunciarse, en términos de aprobación o rechazo, respecto de cada una de las observaciones o indicaciones formuladas por los interesados a la proposición expuesta, sobre la base de la evaluación de las observaciones efectuadas por el Asesor Urbanista. Sólo podrán ser aprobadas e incorporadas al proyecto materias que hubieren sido observadas.
5. Acordada por el Concejo la aprobación del Plano Seccional, el acuerdo respectivo deberá publicarse en un medio de prensa escrito, dentro de los 15 días siguientes a la citada aprobación. El acuerdo del Concejo junto con el decreto alcaldicio que lo sanciona se publicarán en el Diario Oficial.

No obstante lo señalado en el inciso anterior, cuando se trate de detallar usos de suelo a predios de hasta 5 hectáreas de superficie emplazados en áreas consolidadas con usos de suelo distinto al industrial o bodegaje, ubicados en zonas definidas por el Plan Regulador Comunal como de uso de suelo industrial o de bodegaje exclusivos, que no hubieren sido destinados a tales usos en un plazo de al menos 5 años desde la vigencia del Plan Regulador Comunal que les hubiere fijado dichos usos, o que hubiesen cesado sus actividades en al menos un año y que a juicio del municipio provoquen deterioro en el entorno, o que deban trasladar sus funciones por disposición de la municipalidad conforme a lo previsto en el inciso segundo del artículo 62 de la Ley General

<sup>156</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, por D.S. 33 – D.O. 20.04.02; por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, sustituye artículo.

<sup>157</sup> Modificado por D.S. 33 – D.O. 20.04.02, reemplaza locución.

de Urbanismo y Construcciones o por disposición de otra autoridad competente, el procedimiento de aprobación de los respectivos Planos Seccionales será el siguiente:<sup>158</sup>

- a) Por decreto alcaldicio se fijará a dichos predios uno o más de los usos de suelo y las normas urbanísticas asignados por el Plan Regulador Comunal a las zonas consolidadas en las cuales estuvieren insertos.
- b) Copia del decreto alcaldicio se remitirá por carta certificada al propietario del predio respectivo y a los propietarios u ocupantes de los otros predios insertos en la zona.
- c) Las personas a que se refiere la letra b) precedente podrán formular, por escrito, dentro de un plazo de hasta 15 días, contados desde la expedición de la carta certificada, las observaciones fundadas que dicha medida les merezca.
- d) Cumplido el trámite anterior, el Alcalde someterá el proyecto de Plano Seccional a la aprobación del Concejo, quien acordará su aprobación. El acuerdo del Concejo junto con el decreto alcaldicio que lo sanciona se publicarán en el Diario Oficial.

El procedimiento descrito en el inciso anterior se aplicará también para detallar usos de suelo a predios que reúnan las características y condiciones definidas en el inciso tercero del presente artículo cuando el uso de suelo industrial o de bodegaje exclusivo fijado a las zonas en que se emplazan se hubiere originado en disposiciones de Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos por constituir alteraciones a las disposiciones de los Planes Reguladores Comunales.

El original de los Planos Seccionales se archivará, con todos sus antecedentes, en el Municipio correspondiente, una copia oficial en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, otra en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y otra en la Secretaría Regional de ese mismo Ministerio.<sup>159</sup>

### De los planes seccionales

**Artículo 2.1.15.** En los casos a que se refiere el inciso segundo del artículo 46 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en que no exista Plan Regulador Comunal vigente, se podrán aprobar Planes Seccionales, utilizando el procedimiento establecido para la aprobación de los Planes Reguladores Comunales.

Los Planes Seccionales de que trata este artículo consistirán en una memoria explicativa básica, en una ordenanza local que fije las condiciones mínimas de uso de suelo, de edificación y del trazado vial y en uno o más planos que grafiquen lo anterior.

En los casos a que se refieren los incisos primero y segundo del artículo 72 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberá confeccionarse un Plan Seccional de Zona de Remodelación, el que constará de los siguientes antecedentes:

1. Catastro de la situación existente de la zona escogida en base a uno o más planos que grafiquen lo siguiente:
  - a) Trazados viales, líneas oficiales y líneas de edificación existentes.

<sup>158</sup> Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, reemplaza enunciado inciso 3°.

<sup>159</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 33 – D.O. 20.04.02, sustituye incisos 2° y 3°.

- b) Características de la edificación existente con su volumetría, coeficientes y densidades.
  - c) Usos de suelo existentes.
2. Memoria explicativa, que contenga los fundamentos de la proposición.
  3. Ordenanza del Plan, en la que se determinen las nuevas características de la zona, entre ellas el aspecto urbanístico de los usos de suelo, trazados viales, densidades, líneas de edificación, sistemas de agrupamiento, coeficientes y alturas de edificación.
  4. Planos, que grafiquen las nuevas condiciones de la zona.

Los procedimientos de aprobación del Plan a que se refiere el inciso anterior y la fijación de las zonas de remodelación serán los señalados en los artículos 2.1.39. y 2.1.40. de este mismo Capítulo.<sup>160</sup>

### Del límite urbano

**Artículo 2.1.16.** Para la aprobación de un límite urbano en comunas que no cuenten con él, o la modificación del límite existente, se requerirá la presentación de los siguientes documentos:

1. Memoria Explicativa, que contenga los elementos técnicos necesarios para fundamentar su proposición.
2. Descripción de los puntos y tramos de la poligonal que corresponda al nuevo límite urbano.
3. Plano, que contenga su graficación.

La proposición del nuevo límite urbano o la modificación del límite urbano existente, se someterá al mismo procedimiento contemplado para la tramitación y aprobación de un Plan Regulador Comunal, previo informe de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura, organismo que deberá emitirlo dentro del plazo de 15 días, contado desde que le sea requerido por la Municipalidad. Vencido dicho plazo, se tendrá por evacuado sin observaciones.<sup>161</sup>

### Disposiciones complementarias

**Artículo 2.1.17.** En los planes reguladores podrán definirse áreas restringidas al desarrollo urbano, por constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos.

Dichas áreas se denominarán "zonas no edificables" o bien, "áreas de riesgo", según sea el caso, como se indica a continuación:

Por "zonas no edificables", se entenderán aquellas que por su especial naturaleza y ubicación no son susceptibles de edificación, en virtud de lo preceptuado en el inciso primero del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En estas áreas sólo se aceptará la ubicación de actividades transitorias.

<sup>160</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza incisos 3º y 4º.

<sup>161</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93.

Por “áreas de riesgo” se entenderán aquellos territorios en los cuales, previo estudio fundado, se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes, que requieran para su utilización la incorporación de obras de ingeniería o de otra índole suficientes para subsanar o mitigar tales efectos.

Para autorizar proyectos a emplazarse en áreas de riesgo, se requerirá que se acompañe a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, incluida la Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente conforme a la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, cuando corresponda. Este tipo de proyectos podrán recibirse parcial o totalmente en la medida que se hubieren ejecutado las acciones indicadas en el referido estudio. En estas áreas, el plan regulador establecerá las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos establecidos en este inciso.

Las “zonas no edificables” corresponderán a aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, tales como aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gaseoductos, u otras similares, establecidas por el ordenamiento jurídico vigente.

Las “áreas de riesgo” se determinarán en base a las siguientes características:

1. Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a maremotos o tsunamis, a la proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos.<sup>162</sup>
2. Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.
3. Zonas con peligro de ser afectadas por actividad volcánica, ríos de lava o fallas geológicas.
4. Zonas o terrenos con riesgos generados por la actividad o intervención humana.<sup>163</sup>

**Artículo 2.1.18.** Los instrumentos de planificación territorial deberán reconocer las áreas de protección de recursos de valor natural, así como definir o reconocer, según corresponda, áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.

Para estos efectos, se entenderán por “áreas de protección de recursos de valor natural” todas aquellas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente, tales como: bordes costeros marítimos, lacustres o fluviales, parques nacionales, reservas nacionales y monumentos naturales.

En los casos indicados en el inciso anterior, los instrumentos de planificación territorial podrán establecer las condiciones urbanísticas que deberán cumplir las edificaciones que se pretendan emplazar en dichas áreas. Estas condiciones deberán ser compatibles con la protección oficialmente establecida para dichas áreas.

Se entenderán por “áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural” aquellas zonas o inmuebles de conservación histórica que defina el plan regulador comunal e inmuebles

<sup>162</sup> Modificado por D.S. 9 – D.O. 13.04.11, modifica frase.

<sup>163</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 10 – D.O. 23.05.09, reemplaza artículo; ver alcance N° 25405 de C.G.R. en Anexo.

declarados monumentos nacionales en sus distintas categorías, los cuales deberán ser reconocidos por el instrumento de planificación territorial que corresponda.

Tratándose de áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, los instrumentos de planificación territorial deberán establecer las normas urbanísticas aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en inmuebles que correspondan a esta categoría, cuando corresponda. Estas normas deberán ser compatibles con la protección oficialmente establecida para dichas áreas.<sup>164</sup>

**Artículo 2.1.19.** La división de predios rústicos que se realice de acuerdo al D.L. N° 3.516, de 1980, y las subdivisiones, urbanizaciones y edificaciones que autoriza el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se someterán a las siguientes reglas, según sea el caso:

1. Según el D.L. N° 3.516, de 1980, los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago, Valparaíso y Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios en lotes cuya superficie sea igual o superior a 0,5 hectárea física. Estas divisiones, conforme al artículo 46 de la Ley N° 18.755, requieren certificación del Servicio Agrícola y Ganadero, respecto al cumplimiento de la normativa vigente en la materia, sin que sea exigible autorización de la Dirección de Obras Municipales. No obstante lo anterior, el interesado deberá remitir copia del plano de subdivisión y de la certificación del Servicio Agrícola y Ganadero, a la Dirección de Obras Municipales para su incorporación al catastro a que se refiere la letra d) del artículo 24 de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, en su texto refundido fijado por D.F.L. N° 1-19.704, del Ministerio del Interior, de 2001.
2. Conforme al inciso tercero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en relación con lo previsto en la letra e) del inciso segundo del artículo 1° del D.L. N° 3.516, de 1980, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales en lotes cuyas superficies sean inferiores a 0,5 hectárea física, para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, se deberá solicitar la autorización correspondiente a la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura respectiva, la que deberá contar con el informe previo favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, observando el procedimiento previsto en el artículo 3.1.7. de esta Ordenanza. La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá señalar en su informe el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establece esta Ordenanza en sus artículos 2.2.10. y 6.3.3., según proceda.
3. Para las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, como asimismo, una vez obtenida la autorización a que se refiere el número anterior, para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades

<sup>164</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 10 – D.O. 23.05.09, reemplaza artículo.



de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener subsidio del Estado, a que alude el inciso primero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se deberá solicitar el permiso de edificación correspondiente del Director de Obras Municipales, conforme lo exige el artículo 116 del mismo cuerpo legal, acompañando los antecedentes que señala el artículo 5.1.6. de esta Ordenanza. Dicha Autoridad lo concederá previa verificación del cumplimiento de las normas generales de edificación que contempla esta Ordenanza, sin perjuicio del pago de los derechos municipales que procedan. En caso de anteproyectos, se acompañarán los antecedentes que señala el artículo 5.1.5.

Para la determinación del valor máximo de 1.000 unidades de fomento, de las viviendas a que se refiere este artículo, se estará al presupuesto indicado en el permiso de edificación incrementado en un 30%, excepto tratándose de viviendas sociales, cuya calificación corresponde practicar al Director de Obras Municipales respectivo, conforme al procedimiento previsto en el artículo 6.1.4. de esta Ordenanza.

Se entenderá que las viviendas aludidas precedentemente cumplen con uno de los requisitos exigidos para obtener el subsidio del Estado, cuando se trata de conjuntos de viviendas en los términos que señala el artículo 6.1.2. de esta Ordenanza.

4. Para las construcciones industriales, de equipamiento, turismo y poblaciones, fuera de los límites urbanos, que no contemplen procesos de subdivisión, se solicitará la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, previo informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva y del Servicio Agrícola y Ganadero.

La solicitud ante el Director de Obras Municipales se tramitará conforme al procedimiento general que contempla esta Ordenanza, acompañando los antecedentes que señalan los artículos 5.1.5. ó 5.1.6. según se trate de anteproyecto o proyecto, respectivamente. Dicha Autoridad lo concederá si cuenta con los informes favorables respectivos antes aludidos y previa verificación del cumplimiento de las normas generales de edificación que contempla esta Ordenanza, sin perjuicio del pago de los derechos municipales que procedan.

La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo verificará que las construcciones cumplen con las disposiciones pertinentes del respectivo Instrumento de Planificación Territorial y en el informe favorable se pronunciará acerca de la dotación de servicios de agua potable, alcantarillado y electricidad que proponga el interesado. Para estos efectos, el interesado deberá presentar una memoria explicativa junto con un anteproyecto de edificación, conforme al artículo 5.1.5. de esta Ordenanza. La Secretaría Regional Ministerial respectiva evacuará su informe dentro de 30 días, contados desde el ingreso de la solicitud. El Servicio Agrícola y Ganadero emitirá su informe de acuerdo a la normativa vigente en la materia.

La obtención del permiso de la Dirección de Obras Municipales se sujetará a lo dispuesto en los artículos 118 y 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y en los artículos 1.4.9., 3.1.8. y 5.1.14. de esta Ordenanza.<sup>165</sup>

**Artículo 2.1.20.** En el área urbana los Instrumentos de Planificación Territorial podrán establecer superficies prediales mínimas de cualquier tamaño, cuando la zona afecta a dicha disposición presenta alguna de las siguientes condiciones:

<sup>165</sup> Modificado por D.S. 143 – D.O. 27.09.03, reemplaza artículo.



1. Estar expuesta a zona de riesgo o contener recursos de valor natural o patrimonial cultural, que se deba proteger, conforme a lo establecido para estos casos en la presente Ordenanza.
2. Tener una pendiente promedio superior al 20%.
3. Carecer de dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado y pavimentación, en al menos la mitad de su perímetro frente a vías públicas.

En el área urbana, excluidas las áreas de extensión urbana, cuando la zona afecta no presenta alguna de las condiciones señaladas, la superficie predial mínima será de 2.500 m<sup>2</sup> o menor, según lo determine el Instrumento de Planificación Territorial correspondiente.

En los casos en que los Instrumentos de Planificación Territorial no contengan disposiciones sobre superficie predial mínima, ésta será libre, según lo determine el arquitecto autor del proyecto, salvo que se trate de proyectos de loteo acogidos al D.F.L. N° 2, de 1959, en cuyo caso deberá estarse a su Reglamento Especial.

En las áreas rurales la superficie predial mínima será la que determine el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.<sup>166</sup>

**Artículo 2.1.21.** En los casos que un predio quede afecto a dos o más zonas o subzonas, de uno o más Instrumentos de Planificación Territorial, las disposiciones establecidas en éstos deberán cumplirse en cada una de dichas zonas, con excepción de las normas sobre densidad, coeficiente de constructibilidad, de ocupación de suelo y de ocupación de los pisos superiores, las cuáles, luego de calculadas para cada zona por separado, podrán promediarse para el predio en su conjunto, para luego distribuirse según determine el arquitecto autor del proyecto, respetando en todo caso las alturas máximas permitidas para cada zona. En caso que en una de las zonas o subzonas las normas señaladas en este inciso no tuvieren limitación, no podrán promediarse para el resto del predio.<sup>167</sup>

Si al predio de que trata el inciso anterior lo afectaren dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, se admitirán todos los que le permita su frente a la calle de mayor ancho o los que le permita la zona que afecte a dos tercios o más de la superficie del terreno, salvo que alguno de los destinos tuviere restricción expresa indicada en el instrumento de planificación territorial o que se trate de los usos de Infraestructura y/o de Actividades Productivas, circunstancias estas últimas en que se aplicará lo dispuesto en el inciso siguiente. En todo caso, los accesos a cada destino deben contemplarse por la vía que enfrenta la zona o subzona que los admite.<sup>168</sup>

Si del predio afecto a dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, al menos el 30% de su superficie permite los usos de suelo de actividades productivas y/o infraestructura, se admitirá en todo el terreno dicho uso de suelo, debiendo observarse lo señalado en el inciso precedente en lo relativo a los accesos a cada destino. Con todo, el instrumento de planificación territorial que corresponda podrá prohibir la aplicación de este inciso dentro de su territorio.<sup>169</sup>

<sup>166</sup> Modificado por D.S. 143 – D.O. 27.09.03, suprime expresión.

<sup>167</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, agrega oración al inciso 1°.

<sup>168</sup> Modificado por D.S. 68 – D.O. 31.12.09, reemplaza locución.

<sup>169</sup> Modificado por D.S. 68 – D.O. 31.12.09, intercala inciso 3°.

Asimismo, si el citado predio estuviere afecto por el Instrumento de Planificación Territorial a prolongaciones o nuevas calles que lo dividieran en porciones, las normas señaladas en el inciso primero podrán calcularse sobre la superficie total del predio descontando las áreas afectas, para luego distribuirlas en los saldos prediales según determine el arquitecto autor del proyecto, sin perjuicio de las cesiones que correspondan conforme al artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.<sup>170</sup>

Lo dispuesto en este artículo es sin desmedro de la aplicación, cuando corresponda, del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

**Artículo 2.1.22.** Los Instrumentos de Planificación Territorial que fijen densidad deberán expresarla en densidad bruta en habitantes por hectárea y se entenderá que su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el coeficiente 4.

El parámetro de densidad establecido en los instrumentos de planificación territorial sólo se aplicará al destino de vivienda del tipo de uso de suelo Residencial.<sup>171</sup>

**Artículo 2.1.23.** En los Instrumentos de Planificación Territorial la altura máxima de edificación se expresará siempre en metros, sin perjuicio de fijar, además, número máximo de pisos en sectores determinados.

En los casos en que un Instrumento de Planificación Territorial haya fijado la altura de edificación en pisos, sin explicitar su medida en metros, ésta se determinará multiplicando 3,50 m por el número de pisos.

Las construcciones de uno o dos pisos siempre podrán contemplar mansarda de hasta un piso de altura, en tanto no superen el coeficiente de constructibilidad, las rasantes, ni la altura máxima en metros que el Plan Regulador Comunal o Seccional hubiere establecido.

**Artículo 2.1.24.** Corresponde a los Instrumentos de Planificación Territorial, en el ámbito de acción que les es propio, definir los usos de suelo de cada zona.

Para la fijación y aplicación de dichos usos de suelo, éstos se agrupan en los siguientes seis tipos de uso, susceptibles de emplazarse simultáneamente en la misma zona, lo cual deberá ser reglamentado por el Instrumento de Planificación Territorial correspondiente, en orden a compatibilizar los efectos de unos y otros:

- Residencial.
- Equipamiento.
- Actividades Productivas.
- Infraestructura.
- Espacio Público.
- Área Verde.

Las antenas con sus soportes y elementos rígidos con sus elementos adicionales se entenderán complementarias a los usos de suelo residencial, equipamiento, actividades productivas,

<sup>170</sup> Modificado por D.S. 68 – D.O. 31.12.09, agrega inciso.

<sup>171</sup> Modificado por D.S. 183 – D.O. 22.03.05; por D.S. 10 – D.O. 23.05.09, reemplaza artículo.

infraestructura y área verde. En el caso del uso de suelo espacio público sólo se podrán localizar donde lo autorice la respectiva Municipalidad.<sup>172</sup>

Los destinos de salas cuna y jardines infantiles se entenderán siempre admitidos en las zonas con usos de suelo residencial y/o en las que se permita cualquiera clase de equipamiento. Para efectos de su autorización, se deberá cumplir con las restantes normas urbanísticas establecidas en el plan regulador. En caso que en la zona en que se emplacen se establezca más de una norma urbanística se deberá aplicar la más restrictiva.<sup>173</sup>

**Artículo 2.1.25.** El tipo de uso Residencial contempla preferentemente el destino vivienda, e incluye hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados al hospedaje, sea éste remunerado o gratuito, siempre que no presten servicios comerciales adjuntos, tales como bares, restaurantes o discotecas, en cuyo caso requerirán que en el lugar donde se emplazan esté admitido algún uso comercial.

En los conjuntos de viviendas o edificios colectivos se admitirá, como parte del uso de suelo Residencial, el funcionamiento de locales destinados a lavandería, gimnasio, piscina, guardería infantil o similares, para uso preferente de los residentes, mientras no requieran patente.

Cuando los Instrumentos de Planificación Territorial existentes se refieran a uso de vivienda o habitacional, éstos se asimilarán al uso Residencial que señala este artículo.

En los predios ubicados en zonas en que no esté permitido el uso de suelo residencial, se podrán localizar las viviendas necesarias para complementar la actividad permitida. En estos casos, la superficie construida total de las viviendas no podrá superar el 5% de la superficie total del predio.<sup>174</sup>

**Artículo 2.1.26.** Las viviendas podrán consultar el funcionamiento de pequeños comercios, industrias artesanales o el ejercicio de una actividad profesional, en tanto su principal destino subsista como habitacional.<sup>175</sup>

Con todo, cuando las actividades complementarias a la vivienda que trata este artículo sobrepasen la mitad de la superficie edificada de la misma, dichas actividades deberán cumplir con los usos de suelo establecidos en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.

Los Planos Reguladores Comunales podrán establecer porcentajes distintos para tales actividades según las características de cada zona.

**Artículo 2.1.27.** El tipo de uso Equipamiento se refiere a las construcciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se generan a partir de ellas.

**Artículo 2.1.28.** El tipo de uso Actividades Productivas comprende a todo tipo de industrias y aquellas instalaciones de impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres o

<sup>172</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, agrega inciso.

<sup>173</sup> Modificado por D.S. 56 – D.O. 16.01.10, agrega inciso.

<sup>174</sup> Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.05.09, sustituye inciso 4°.

<sup>175</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, elimina expresión.

bodegas industriales. El Instrumento de Planificación Territorial podrá establecer limitaciones a su instalación, sin perjuicio del cumplimiento de las normas ambientales y demás disposiciones pertinentes.<sup>176</sup>

Las actividades productivas señaladas en el inciso anterior pueden ser calificadas como inofensivas, molestas, insalubres, contaminantes o peligrosas por la Secretaría Regional Ministerial de Salud correspondiente. Sin embargo, las que cuenten con calificación de dicha Secretaría Regional Ministerial como actividad inofensiva podrán asimilarse al uso de suelo Equipamiento de clase comercio o servicios, previa autorización del Director de Obras Municipales cuando se acredite que no producirán molestias al vecindario.<sup>177</sup>

En aquellos casos en que el instrumento de planificación territorial permita la actividad de industria, estará siempre admitido el emplazamiento de las instalaciones o edificaciones destinadas a infraestructura que sean calificadas conforme al artículo 4.14.2. de esta Ordenanza, en forma idéntica o con menor riesgo al de la actividad permitida. Con todo, el instrumento de planificación territorial que corresponda podrá prohibir la aplicación de este inciso dentro de su territorio.<sup>178</sup>

**Artículo 2.1.29.** El tipo de uso Infraestructura se refiere a las edificaciones o instalaciones y a las redes o trazados destinados a:

- **Infraestructura de transporte**, tales como, vías y estaciones ferroviarias, terminales de transporte terrestre, recintos marítimos o portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios, etc.<sup>179</sup>
- **Infraestructura sanitaria**, tales como, plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas, de aguas lluvia, rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos, etc.
- **Infraestructura energética**, tales como, centrales de generación o distribución de energía, de gas y de telecomunicaciones, gasoductos, etc.

Las redes de distribución, redes de comunicaciones y de servicios domiciliarios y en general los trazados de infraestructura se entenderán siempre admitidos y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes. El instrumento de planificación territorial deberá reconocer las fajas o zonas de protección determinadas por la normativa vigente y destinarlas a áreas verdes, vialidad o a los usos determinados por dicha normativa.<sup>180</sup>

Para estos efectos se entenderá por redes y trazados, todos los componentes de conducción, distribución, traslado o evacuación, asociados a los elementos de infraestructura indicados en el inciso anterior.<sup>181</sup>

El Instrumento de Planificación Territorial respectivo definirá en las áreas al interior del límite urbano, las normas urbanísticas que regulen el emplazamiento de las instalaciones o edificaciones

<sup>176</sup> Modificado por D.S. 193 – D.O. 13.01.06, sustituye palabra.

<sup>177</sup> Modificado por D.S. 193 – D.O. 13.01.06, reemplaza oraciones.

<sup>178</sup> Modificado por D.S. 68 – D.O. 31.12.09, agrega inciso.

<sup>179</sup> Modificado por D.S. 193 – D.O. 13.01.06, reemplaza oraciones.

<sup>180</sup> Modificado por D.S. 193 – D.O. 13.01.06, reemplaza inciso 2°.

<sup>181</sup> Modificado por D.S. 8 – D.O. 13.04.09, intercala inciso 3°.

necesarias para este tipo de uso, que no formen parte de la red, sin perjuicio del cumplimiento de las normas ambientales, de las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de esta Ordenanza y demás disposiciones pertinentes. En el área rural de los planes reguladores intercomunales o metropolitanos, dichas instalaciones o edificaciones estarán siempre admitidas y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes, sin perjuicio del cumplimiento de la Ley N° 19.300 y de lo dispuesto en el artículo 55 del D.F.L. N° 458 (V. y U.), de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.<sup>182</sup>

Las instalaciones o edificaciones de este tipo de uso que contemplen un proceso de transformación deberán ser calificadas por la Secretaría Regional Ministerial de Salud respectiva, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 4.14.2. de esta Ordenanza.<sup>183</sup>

Las instalaciones o edificaciones de infraestructura en el área rural, requerirán las autorizaciones exigidas para las construcciones de equipamiento conforme al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, siempre que no contemplen procesos productivos. En caso contrario se considerarán como industria.<sup>184</sup>

**Artículo 2.1.30.** El tipo de uso Espacio Público se refiere al sistema vial, a las plazas, parques y áreas verdes públicas, en su calidad de bienes nacionales de uso público.<sup>185</sup>

La Municipalidad podrá autorizar determinadas construcciones en las áreas verdes y parques a que se refiere el inciso anterior, entendiéndose que éstas mantienen su carácter de tales, siempre y cuando:

- 1°. Se trate de edificaciones con destinos complementarios al área verde o destinadas a equipamiento,
- 2°. El área destinada a estos usos no sea superior al 5% del total del área verde o parque, y
- 3°. Se ejecuten o garanticen las obras paisajísticas que establezca la respectiva Municipalidad, incluyendo la mantención de las mismas.

Se deberá incluir en el porcentaje recién indicado todas las edificaciones proyectadas y existentes, las vías vehiculares internas necesarias para estos usos, con excepción de la definida en el instrumento de planificación territorial, si la hubiere, y las superficies destinadas a estacionamientos sobre el terreno y cualquier otro porcentaje admitido previamente por el instrumento de planificación territorial.

En las áreas verdes o parques que correspondan a bienes nacionales de uso público y que no se hubieren materializado como tales, la Municipalidad podrá autorizar construcciones de hasta un 10% del total del área verde o parque, siempre que:

- a) Se trate de las edificaciones señaladas en el numeral 1° del inciso segundo de este artículo, y

<sup>182</sup> Modificado por D.S. 193 – D.O. 13.01.06; por D.S. 8 – D.O. 13.04.09, reemplaza inciso.

<sup>183</sup> Modificado por D.S. 193 – D.O. 13.01.06; por D.S. 68 – D.O. 31.12.09, suprime locución.

<sup>184</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.O. 19.03.02, rectifica D.S. 217; por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, por D.S. 193 – D.O. 13.01.06, agrega inciso.

<sup>185</sup> Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.05.09, reemplaza expresión.

- b) Simultáneamente se materialice una parte del área verde no menor a 10 veces la superficie ocupada por la edificación, conforme a las condiciones de mantención y las especificaciones que para la nueva área verde determine el Municipio.

En caso de edificaciones que ocupen íntegramente el porcentaje señalado, la superficie de área verde faltante para completar el requisito indicado en la letra b) se cumplirá en otra área verde o parque existente en la comuna, según disponga la Municipalidad.

Las construcciones señaladas en los incisos precedentes podrán realizarse en forma parcial y sucesiva siempre que la suma de ellas, con las ya existentes, no sobrepase el porcentaje máximo consignado.<sup>186</sup>

**Artículo 2.1.31.** El tipo de uso Área Verde definida en los Instrumentos de Planificación Territorial se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, que no son Bienes Nacionales de uso público, cualquiera sea su propietario, ya sea una persona natural o jurídica, pública o privada.

En las áreas verdes señaladas en el inciso anterior, que no se hubieren materializado como tales, se podrá autorizar la construcción de edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde, siempre que el área destinada a estos usos no ocupe más del 20% de la superficie total del predio destinada a uso área verde en el Instrumento de Planificación Territorial. Se deberá incluir en dicho porcentaje la vialidad interna necesaria para estos usos, con excepción de la definida en el Instrumento de Planificación Territorial, si la hubiere; también las superficies destinadas a estacionamientos sobre el terreno y cualquier otro porcentaje admitido previamente por el Instrumento de Planificación Territorial.

Dichas autorizaciones al proyecto presentado serán otorgadas por el Director de Obras Municipales, previo informe del Asesor Urbanista si lo hubiere, en el caso que las áreas verdes estén definidas en un Plan Regulador Comunal. En el caso que el área verde se encuentre definida en un Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal, la autorización al proyecto será otorgada por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, previa consulta a la Municipalidad respectiva.

Una vez obtenida la autorización mencionada en el inciso anterior, las construcciones respectivas deberán obtener permiso de edificación ante la Dirección de Obras Municipales respectiva, la que podrá otorgarlo en forma conjunta con la autorización cuando corresponda. El proyecto deberá contemplar conjuntamente las edificaciones y el paisajismo que se pretende ejecutar.

Será requisito para la recepción definitiva de las edificaciones, la materialización y mantención de áreas verdes equivalentes como mínimo a 4 veces la superficie utilizada por el proyecto, pero si se tratare de un área verde de carácter metropolitano o intercomunal con una superficie superior a 50 há, será requisito para la recepción definitiva de las edificaciones, la materialización y mantención de áreas verdes equivalentes como mínimo a 4 veces la superficie ocupada por las edificaciones, en ambos casos, de acuerdo a un proyecto de paisajismo, el que deberá contemplar al menos la forestación con especies autóctonas o adecuadas al clima de la zona en que se emplaza el proyecto. Las plazas o parques que contemple el proyecto, podrán ser imputados dentro del porcentaje exigido de áreas verdes que se deben materializar en el resto del predio.

<sup>186</sup> Modificado por D.S 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 193 – D.O. 13.01.06; por D.S. 10 – D.O. 23.05.09, reemplaza incisos 2° y 3° e intercala incisos 4° y 5°.

Las autorizaciones y construcciones podrán obtenerse y ejecutarse en forma parcial y sucesiva, siempre que la suma de ellas no sobrepase en total, el porcentaje máximo señalado en el inciso segundo precedente. El proyecto se puede localizar concentrado o disperso en el terreno.

En las áreas verdes a que se refiere este artículo, se entenderán siempre admitidos como destinos complementarios y compatibles los equipamientos Científico, Culto y Cultura, Deporte y Esparcimiento.

Las áreas verdes públicas o privadas señaladas como tales en los Instrumentos de Planificación Territorial sólo podrán ser destinadas a otros usos mediante modificación del respectivo Instrumento de Planificación Territorial.<sup>187</sup>

**Artículo 2.1.32.** Para los efectos de armonizar los diversos equipamientos con otros usos de suelo, o de aquellos entre sí, los Instrumentos de Planificación Territorial que corresponda podrán distinguir clases de equipamiento y limitar o fomentar actividades específicas dentro de cada una de las clases.<sup>188</sup>

En aquellos casos que un Instrumento de Planificación Territorial asigne a un predio o sector el uso de suelo de equipamiento, sin especificar alguna clase del mismo, se entenderá que se admite cualquiera de ellas, de acuerdo a los parámetros establecidos en los artículos 2.1.33. y 2.1.36., cumpliendo con las normas de edificación que correspondan al citado predio o sector.<sup>189</sup>

**Artículo 2.1.33.** Las clases de equipamiento se refieren a los conjuntos de actividades que genéricamente se señalan en este artículo, pudiendo una construcción tener aspectos de dos o más de ellas:

- **Científico**, en establecimientos destinados principalmente a la investigación, divulgación y formación científica, al desarrollo y transferencia tecnológica y a la innovación técnica.<sup>190</sup>
- **Comercio**, en establecimientos destinados principalmente a las actividades de compra-venta de mercaderías diversas, tales como: centros y locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, restaurantes, fuentes de soda, bares, discotecas, y similares.
- **Culto y Cultura**, en establecimientos destinados principalmente a actividades de desarrollo espiritual, religioso o cultural, tales como: catedrales, templos, santuarios, sinagogas, mezquitas; centros culturales, museos, bibliotecas, salas de concierto o espectáculos, cines, teatros, galerías de arte, auditorios, centros de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie; y medios de comunicación, entre otros, canales de televisión, radio y prensa escrita.
- **Deporte**, en establecimientos destinados principalmente a actividades de práctica o enseñanza de cultura física, tales como: estadios, centros y clubes deportivos, gimnasios, multicanchas; piscinas, saunas, baños turcos; recintos destinados al deporte o actividad física en general, cuente o no con áreas verdes.

<sup>187</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.O. 19.03.02, rectifica D.S. 217; por D.S. 66 – D.O. 01.04.03, reemplaza artículo.

<sup>188</sup> Modificado por D.S. 183 – D.O. 22.03.05, reemplaza inciso 1°.

<sup>189</sup> Modificado por D.S. 183 – D.O. 22.03.05, elimina expresión.

<sup>190</sup> Modificado por D.S. 66 – D.O. 01.04.03, agrega definición.

- **Educación**, en establecimientos destinados principalmente a la formación o capacitación en educación superior, técnica, media, básica, básica especial y prebásica, y a centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual.<sup>191</sup>
- **Esparcimiento**, en establecimientos o recintos destinados principalmente a actividades recreativas, tales como: parques de entretenimientos, parques zoológicos, casinos, juegos electrónicos o mecánicos, y similares.
- **Salud**, en establecimientos destinados principalmente a la prevención, tratamiento y recuperación de la salud, tales como: hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación, cementerios, y crematorios.
- **Seguridad**, en establecimientos destinados principalmente a unidades o cuarteles de instituciones encargadas de la seguridad pública, tales como unidades policiales y cuarteles de bomberos, o destinados a cárceles y centros de detención, entre otros.
- **Servicios**, en establecimientos destinados principalmente a actividades que involucren la prestación de servicios profesionales, públicos o privados, tales como oficinas, centros médicos o dentales, notarías, instituciones de salud previsual, administradoras de fondos de pensiones, compañías de seguros, correos, telégrafos, centros de pago, bancos, financieras; y servicios artesanales, tales como reparación de objetos diversos.<sup>192</sup>
- **Social**, en establecimientos destinados principalmente a actividades comunitarias, tales como: sedes de juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales y locales comunitarios.

Los servicios artesanales y los profesionales se entenderán siempre incluidos en cualquier uso de suelo destinado a equipamiento. Asimismo, los demás servicios se entenderán también incluidos en cualquier tipo de equipamiento, salvo prohibición expresa del Instrumento de Planificación Territorial respectivo.

Cuando un proyecto contemple actividades de dos o más tipos de equipamiento, se admitirán todas ellas si al menos dos tercios de la superficie edificada con tal destino fuere compatible con uso de suelo contemplado en el Instrumento de Planificación Territorial, y las demás actividades no estuvieren expresamente prohibidas en el mismo.

**Artículo 2.1.34.** Los Planes Reguladores Comunales o los Planes Seccionales determinarán la ubicación y clase de equipamiento en cada caso, en concordancia con las disposiciones que al respecto se señalan en este Capítulo.

**Artículo 2.1.35.** Las escalas o niveles de equipamiento se refieren a la magnitud o tamaño de las construcciones con tal destino, según la medida del efecto que produzcan en materia de flujos vehiculares y eventualmente peatonales, de acuerdo al tipo de vía existente que enfrentan, al número de personas contemplado según carga de ocupación, y a la cantidad de estacionamientos del proyecto. Para los efectos de lo dispuesto en el presente artículo, se entenderá como vía existente aquella vía materializada y conectada con otra vía existente cuyo ancho de calzada sea igual o superior.<sup>193</sup>

<sup>191</sup> Modificado por D.S. 66 – D.O. 01.04.03, elimina frase.

<sup>192</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza expresión.

<sup>193</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 183 – D.O. 22.03.05; por D.S. 193 – D.O. 13.01.06, reemplaza artículo.



**Artículo 2.1.36.** Para los efectos de la aplicación de los Instrumentos de Planificación Territorial, se distinguirán cuatro escalas de equipamiento, divididas según su carga de ocupación y ubicación respecto de la categoría de la vía que enfrentan. Dichas escalas son las siguientes:

1. Equipamiento Mayor: El que contempla una carga de ocupación superior a 6.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías expresas y troncales.
2. Equipamiento Mediano: El que contempla una carga de ocupación superior a 1.000 y hasta 6.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías colectoras, troncales o expresas.
3. Equipamiento Menor: El que contempla una carga de ocupación superior a 250 y hasta 1.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías de servicio, colectoras, troncales o expresas.
4. Equipamiento Básico: El que contempla una carga de ocupación de hasta 250 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías locales, de servicio, colectoras, troncales o expresas.

Los Municipios podrán asimilar el equipamiento vecinal al equipamiento menor o al básico señalados en este artículo, al redefinir su localización conforme al inciso segundo del artículo 2.1.13 de esta Ordenanza.

Por otra parte, las Municipalidades podrán aceptar equipamientos de mayor escala en vías de menor categoría, siempre que se indique en forma expresa en el Instrumento de Planificación Territorial y se encuentre avalado por el respectivo estudio de capacidad vial contenido en dicho instrumento de planificación.<sup>194</sup>

**Artículo 2.1.37.** Los Instrumentos de Planificación Territorial contemplarán preferentemente usos de suelo mixtos, reservando los usos de suelo exclusivos sólo para casos de excepción.

En predios que enfrenten vías expresas o troncales, los citados instrumentos preferentemente admitirán, dos o más tipos de uso de suelo, distintos del uso Espacio Público.

**Artículo 2.1.38.** El Director de Obras Municipales podrá autorizar o aprobar cualquier solicitud referida a una o más edificaciones declaradas por la autoridad como de interés patrimonial cultural, tales como Monumentos Nacionales, inmuebles de conservación histórica y edificios pertenecientes a zonas típicas, sin que les sean aplicables las normas de seguridad contenidas en los Capítulos 2 y 3 del Título 4, siempre que se acompañe un estudio de seguridad que señale las condiciones contempladas para resguardar a los ocupantes.

Asimismo, en estos casos el Director de Obras Municipales podrá autorizar excepciones a las disposiciones contenidas en el Capítulo 4 de este mismo Título.

El propietario de una edificación que la considere de interés urbanístico para la Comuna donde ésta se emplaza, podrá solicitar al Concejo Municipal, mediante carta dirigida al Alcalde, la declaración de construcción de interés patrimonial cultural mediante su incorporación, como inmueble de conservación histórica, al Plan Regulador Comunal o Seccional correspondiente.

<sup>194</sup> Modificado por D.S. 284 – D.O. 20.12.06; por D.S. 33 – D.O. 20.04.02; por D.S. 157 – D.O. 17.10.02; por D.S. 259 – D.O. 16.03.04; por D.S. 10 – D.O. 23.05.09, reemplaza artículo.

Para tal efecto, el interesado deberá acompañar el informe de un arquitecto especificando las características de la edificación y las cualidades urbanísticas que respaldan la solicitud.

**Artículo 2.1.39.** La fijación de “Zonas de Remodelación” por los Municipios que tengan Plan Regulador Comunal, deberá ceñirse al procedimiento siguiente:

1. Elaborar un Plan Seccional del área con los componentes que se señalan en el artículo 2.1.15. de la presente Ordenanza, que será propuesto para su aprobación por decreto supremo al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la respectiva Secretaría Regional Ministerial, una vez informado por el Intendente e Instituciones Fiscales que se estime necesario. Las entidades consultadas tendrán un plazo máximo de 60 días para pronunciarse sobre dicho Plan Seccional, contados desde su recepción, vencido el cual, la falta de pronunciamiento será considerada como aprobación sin observaciones.
2. En el decreto supremo se establecerán los plazos y demás condiciones que procedan, conforme al artículo 74 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
3. La Municipalidad publicará en el Diario Oficial el decreto supremo correspondiente, y remitirá copia de esta publicación al Servicio de Impuestos Internos para los efectos previstos en el citado artículo 74 de la Ley General y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, con todos sus antecedentes.

**Artículo 2.1.40.** La fijación de “Zonas de Remodelación” por las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, deberá ceñirse al procedimiento siguiente:

1. Elaborar un Plan Seccional del área con los componentes que se señalan en el artículo 2.1.15. de la presente Ordenanza.
2. Enviar el Plan Seccional en consulta, al Intendente, Municipios correspondientes e Instituciones Fiscales que se estime necesario, tales como, el Servicio de Impuestos Internos. Las entidades consultadas tendrán un plazo máximo de 60 días para pronunciarse sobre dicho Plan Seccional, contados desde su recepción, vencido el cual la falta de pronunciamiento será considerada como aprobación sin observaciones.
3. Remitir el expediente correspondiente al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, para su aprobación por decreto supremo. En el decreto supremo se establecerán los plazos, estímulos e impuestos, que procedan.
4. Publicar en el Diario Oficial el decreto supremo correspondiente, y remitir copia de esta publicación al Servicio de Impuestos Internos para los efectos previstos en el artículo 74 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y a las Direcciones de Obras Municipales de las comunas involucradas, con todos sus antecedentes.

**Artículo 2.1.41.** La declaración de “Zonas de Construcción Obligatoria” por los Municipios que tengan Plan Regulador Comunal, deberá ceñirse al procedimiento siguiente:

1. Elaborar un plano catastral a escala 1:1.000 u otra adecuada a la propuesta, en el que se indicarán los límites de la zona, los sitios eriazos, el estado de las edificaciones existentes y sus usos, dimensiones de los predios, rol de las propiedades, normas urbanísticas vigentes, estado de la urbanización, población afectada y el avalúo fiscal vigente. Deberá acompañarse memoria escrita que justifique la propuesta y una proposición de

los incentivos y condiciones señalados en los artículos 76 y 77 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

2. La Municipalidad propondrá el proyecto de declaratoria de "Zonas de Construcción Obligatoria" al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la respectiva Secretaría Regional Ministerial, una vez informado por el Intendente e Instituciones Fiscales que se estime necesario. Las entidades consultadas tendrán un plazo máximo de 60 días para pronunciarse, contados desde su recepción, vencido el cual la falta de pronunciamiento será considerada como aprobación sin observaciones.
3. En el decreto supremo se establecerán los plazos y demás condiciones que procedan, conforme a los artículos 76 y 77 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
4. La Municipalidad publicará en el Diario Oficial el decreto supremo correspondiente y remitirá copia de esta publicación al Servicio de Impuestos Internos para los efectos previstos en los artículos 74 y 76 de la citada Ley General y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, con todos sus antecedentes.

**Artículo 2.1.42.** Los decretos supremos correspondientes a "Zonas de Remodelación" y a "Zonas de Construcción Obligatoria" podrán establecer superficies menores de cesión a las indicadas en los artículos 2.2.5. y 6.2.1. de la presente Ordenanza.

**Artículo 2.1.43.** Para declarar un inmueble o zona como de "conservación histórica", conforme lo señalado en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, será condición que se cumplan, en cada caso, cualquiera de las siguientes características:

1. Zonas de conservación histórica:
  - a) Que se trate de sectores cuya expresión urbanística represente valores culturales de una localidad y cuyas construcciones puedan ser objeto de acciones de rehabilitación o conservación.
  - b) Que se trate de sectores urbanísticamente relevantes en que la eventual demolición de una o más de sus edificaciones genere un grave menoscabo a la zona o conjunto.
  - c) Que se trate de sectores relacionados con uno o más Monumentos Nacionales en la categoría de Monumento Histórico o Zona Típica. En estos casos deberán identificarse los inmuebles declarados Monumento Nacional, los que se registrarán por las disposiciones de la Ley N° 17.288.
2. Inmuebles de conservación histórica:
  - a) Que se trate de inmuebles que representen valores culturales que sea necesario proteger o preservar, sean éstos arquitectónicos o históricos, y que no hubieren sido declarados Monumento Nacional, en la categoría de Monumento Histórico.
  - b) Que se trate de inmuebles urbanísticamente relevantes cuya eventual demolición genere un grave menoscabo a las condiciones urbanísticas de la Comuna o localidad.
  - c) Que se trate de una obra arquitectónica que constituya un hito de significación urbana, que establece una relación armónica con el resto y mantiene predominantemente su forma y materialidad original.

Los inmuebles o zonas de conservación histórica que se declaren como tales conforme al presente artículo podrán regularse conforme a las normas urbanísticas señaladas en la letra c), del numeral 3 del artículo 2.1.10., y por las disposiciones que se establezcan en la forma contemplada en el artículo 2.7.8., ambos de la presente ordenanza.<sup>195</sup>

---

<sup>195</sup> Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, agrega artículo.

## CAPÍTULO 2

### DE LAS NORMAS DE URBANIZACIÓN<sup>196</sup>

**Artículo 2.2.1.** Se entiende por urbanización la ejecución o ampliación de las obras de infraestructura y ornato señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que se ejecutan en el espacio público existente, al interior de un predio en las vías contempladas en un proyecto de loteo, o en el área del predio que estuviere afecta a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.

La urbanización comprende dos tipos de gestión:

1. La ejecución de obras de urbanización al interior de un predio por parte de su propietario.
2. La ejecución de obras de urbanización en el espacio público, por parte de los municipios u otros organismos públicos.

Los casos en que corresponde la obligación consignada en el número 1. anterior son los que establece el artículo 2.2.4. de este mismo Capítulo.

Las obras señaladas en el número 2. anterior son sin perjuicio de la obligación de los propietarios de pagar, con carácter de contribución de pavimentación, el valor de las obras de pavimentación frente al predio que correspondan conforme a la Ley N° 8.946, sobre Pavimentación Comunal, en los siguientes casos:

- a) Cuando no se haya pagado anteriormente el valor de las obras de pavimentación frente al predio, en cuyo caso el propietario deberá pagar el costo de las soleras, del pavimento de la acera hasta un ancho de 3 m, y el pavimento de la calzada hasta un ancho de 5 m, o hasta el eje de la calzada si su ancho es menor.
- b) Cuando se trate de obras de repavimentación posteriores al plazo de duración del pavimento, en lo que corresponda a la carpeta de rodado inscrita en el área señalada en la letra a) anterior.<sup>197</sup>
- c) Cuando se trate de ensanches de calles, en las áreas que faltaren hasta completar los anchos indicados en la letra a) anterior.<sup>198</sup>

En todos los casos señalados en las letras anteriores, la elaboración del proyecto, su aprobación y la ejecución de las obras corresponderán al municipio u organismo público competente.<sup>199</sup>

**Artículo 2.2.2.** La subdivisión del suelo es la gestión que tiene por objeto dividir un predio, sin que el propietario esté obligado a urbanizar, por ser suficientes las obras de urbanización existentes. Para estos efectos, se entiende que son suficientes las obras de urbanización existentes, cuando el proyecto no contempla la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y el predio no está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial.<sup>200</sup>

<sup>196</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, reemplaza capítulo.

<sup>197</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye expresión.

<sup>198</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye expresión.

<sup>199</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

<sup>200</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

**Artículo 2.2.3.** La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación o demolición de edificios, no generan, por sí solas, obligación de ejecutar obras de urbanización, sin perjuicio de las reposiciones que corresponda realizar en el espacio público por eventuales daños producidos por las faenas de construcción propias del proyecto.

Sin embargo, se deberán considerar las obras de infraestructura de agua potable, alcantarillado, electricidad y telecomunicaciones que, de acuerdo a los requerimientos del proyecto, deban ejecutar los respectivos servicios conforme a la legislación vigente.<sup>201</sup>

**Artículo 2.2.4.** El propietario de un predio estará obligado a ejecutar obras de urbanización en los siguientes casos:

1. Cuando se trata de un loteo, esto es, la división de un predio en nuevos lotes que contempla la apertura de vías públicas. En tales casos el propietario estará obligado a ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y aguas lluvia, y las obras de defensa y de servicio del terreno.<sup>202</sup>

Asimismo, la aprobación del loteo estará sujeta a las cesiones gratuitas de terreno dispuestas en el artículo 70 del mismo cuerpo legal y en el artículo 2.2.5. de este mismo Capítulo, las que se perfeccionarán al momento de la recepción definitiva de las obras de urbanización. En caso que el proyecto consulte recepciones parciales, el propietario deberá entregar, al menos, las superficies de cesión en forma proporcional a la superficie de terreno que represente cada una de dichas partes.

Cuando se trate de “loteos con construcción simultánea”, se seguirán las mismas reglas de este artículo. No obstante, para la recepción de las edificaciones deberá haberse recibido o garantizado previamente las obras de urbanización, salvo que se solicite una recepción conjunta, de conformidad a lo establecido en los artículos 3.3.1., 3.4.3. y 5.2.5. de esta Ordenanza.<sup>203</sup>

2. Cuando se trate de proyectos acogidos a la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, cuyo predio esté afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial.

En estos casos, el propietario estará obligado a urbanizar y ceder, únicamente, la superficie del predio afecta a utilidad pública indicada en el citado instrumento.<sup>204</sup>

3. Cuando se trate de la división de un predio que está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial y que no contemple aperturas de nuevas vías públicas por iniciativa del propietario; en caso contrario corresponderá a loteo.<sup>205</sup>

En tal caso, con anterioridad a que el Director de Obras Municipales autorice la enajenación de los sitios resultantes, el propietario deberá urbanizar y ceder, únicamente, la superficie

<sup>201</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

<sup>202</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza inciso primero del número 1.

<sup>203</sup> Modificado por D.S. 183 – D.O. 22.03.05, reemplaza párrafo.

<sup>204</sup> Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, reemplaza inciso 2° del número 2.

<sup>205</sup> Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.05.09, reemplaza párrafo.

del predio afecta a utilidad pública indicada en el citado instrumento, con un máximo del 30% de la superficie de éste.

En los casos contemplados en los números 2. y 3. anteriores, para los efectos de exigir la ejecución de obras de urbanización, se deberá observar el siguiente procedimiento:

- a) La Dirección de Obras Municipales deberá incluir en el Certificado de Informaciones Previas el perfil del área afecta a la obligación de urbanizar, previamente definido por el Plan Regulador Comunal o Plano Seccional, señalando además las obras de urbanización correspondientes a dicha área.<sup>206</sup>
- b) Cumplido el requisito precedente, la Dirección de Obras Municipales podrá exigir que en el expediente de permiso se incluyan los planos y especificaciones de las obras de urbanización que corresponda ejecutar.<sup>207</sup>

**Artículo 2.2.5.** Para satisfacer las necesidades de áreas verdes, equipamiento, actividades deportivas y recreacionales y circulación, a que se refiere el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en los loteos se deberá ceder gratuitamente las superficies de terreno que resulten de la aplicación de la siguiente tabla:

**TABLA 1. CALCULO DEL PORCENTAJE A CEDER**

Densidad (hab/há)	% a Ceder			208
	Áreas Verdes, Deporte y Recreación	Equipamiento	Circulaciones	
hasta 70	0,1 x densidad	0,03 x densidad - 0,1	Hasta 30% en todos los tramos de densidad	
sobre 70	0,003 x densidad + 6,79 con un máximo de 10%	0,002 x densidad + 1,86 con un máximo de 4%		

De la superficie resultante de la aplicación del porcentaje a ceder para Áreas Verdes, se destinará al interior de estas áreas verdes un 20% de dicha superficie, para actividades deportivas y recreacionales que se desarrollen en espacios abiertos y descubiertos, en los cuales deberá contemplarse como mínimo la construcción de multicanchas, canchas o espacios habilitados con circuitos de acondicionamiento físico, o semejantes.<sup>209</sup>

La densidad a que se refiere el presente artículo corresponde a densidad bruta, en los términos definidos en el artículo 1.1.2. de esta Ordenanza.

Para el cálculo de la densidad de los proyectos de loteo se procederá según se establece a continuación:

<sup>206</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza letra a).

<sup>207</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

<sup>208</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, reemplaza inciso 1°.

<sup>209</sup> Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, intercala inciso 2°.

- Vivienda con construcción simultánea: se aplicará la densidad del proyecto, considerando 4 habitantes por vivienda.<sup>210</sup>
- Vivienda sin construcción simultánea: se aplicará la densidad máxima establecida en el instrumento de planificación territorial correspondiente para el área en que se emplaza el proyecto. Si el instrumento de planificación territorial no señala la densidad, se entenderá que ésta corresponde a 0,05 habitante por cada m<sup>2</sup> de superficie edificable en el terreno loteado. La superficie edificable se calculará aplicando el coeficiente de constructibilidad contemplado en el instrumento de planificación territorial; en ausencia de dicho coeficiente, o de un instrumento de planificación territorial que lo fije, se aplicará un coeficiente de constructibilidad de 0,5.
- Industria con construcción simultánea: se estimará 0,05 habitante por cada m<sup>2</sup> de superficie edificada.
- Industria sin construcción simultánea: se estimará 0,05 habitante por cada m<sup>2</sup> de superficie edificable, la que se calculará aplicando el coeficiente de constructibilidad contemplado en el instrumento de planificación territorial para el área en que se emplaza el proyecto; en ausencia de dicho coeficiente o de un instrumento de planificación territorial que lo fije, se aplicará un coeficiente de constructibilidad de 0,5.
- Otros usos con construcción simultánea: se estimará 0,1 habitante por cada m<sup>2</sup> de superficie edificada.
- Otros usos sin construcción simultánea: se considerará 0,1 habitante por cada m<sup>2</sup> de superficie edificable, la que se calculará aplicando el coeficiente de constructibilidad contemplado en el instrumento de planificación territorial para el área en que se emplaza el proyecto; en ausencia de dicho coeficiente, o de un instrumento de planificación territorial que lo fije, se aplicará un coeficiente de constructibilidad de 0,5.

Cuando la superficie de terreno a ceder para equipamiento resulte inferior a 200 m<sup>2</sup> podrá entregarse como área verde.

El porcentaje de cesiones se calculará sobre la superficie total del terreno a lotear, descontadas las áreas declaradas de utilidad pública por el instrumento de planificación territorial correspondiente.

Las cesiones deberán materializarse en las áreas declaradas de utilidad pública por el instrumento de planificación territorial respectivo que existan en dicho terreno y concuerden con el destino de las cesiones, y sólo a falta o insuficiencia de éstas, en el resto del terreno.<sup>211</sup>

Las superficies a ceder para áreas verdes podrán disponerse de dos formas:

1. En sentido longitudinal con respecto al espacio público siempre que su ancho no sea menor a 3 m.
2. En sentido transversal con respecto al espacio público siempre que, cuando el área verde tenga sólo un frente hacia la vía pública, se cumpla la proporción entre frente y fondo que

<sup>210</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza guarismo.

<sup>211</sup> Modificado por D.S. 171 – D.O. 17.01.97; por D.S. 89 – D.O. 29.07.98, suprime Tabla 2, reemplaza inciso 2° y agrega nuevos incisos 3°, 5° y 6°.



establezca el respectivo Plan Regulador Comunal o Seccional. A falta de norma expresa sobre la materia la proporción será determinada por el arquitecto del proyecto.<sup>212</sup>

**Artículo 2.2.6.** Si en virtud de lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Municipalidad permuta o enajena terrenos recibidos para equipamiento, con el objeto de ubicarlos en un predio más adecuado, los nuevos emplazamientos deberán ser concordantes con los usos de suelo de las zonas definidas en los instrumentos de planificación territorial respectivos.

**Artículo 2.2.7.** Los terrenos cedidos para equipamiento, para el solo efecto de mantener la historia de la propiedad raíz, deberán inscribirse en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo a nombre de la Municipalidad correspondiente, presentando para estos efectos el certificado de recepción definitiva parcial o total emitido por el Director de Obras Municipales.<sup>213</sup>

**Artículo 2.2.8.** Con el objeto de facilitar el desplazamiento de personas con discapacidad, por espacios de uso público, se deberá cumplir, a lo menos, con las siguientes prescripciones:

1. En los cruces peatonales ubicados en las intersecciones de vías, el desnivel de las veredas con las calzadas deberá ser salvado mediante rampas antideslizantes, las cuales no podrán exceder el 12% de pendiente con un desarrollo máximo de 2 metros y un ancho mínimo determinado preferentemente por las líneas demarcatorias del cruce peatonal al que se enfrenta o en su defecto con un ancho mínimo de 1,20 metros y deberán permanecer libres de obstáculos.

En los casos de reposiciones de las veredas o calzadas, se deberán construir dichos rebajes de soleras con sus respectivas rampas, permitiendo la continuidad de la circulación peatonal.<sup>214</sup>

2. Las veredas y las circulaciones peatonales deberán facilitar las condiciones para el desplazamiento de personas con discapacidad. El recorrido deberá estar libre de entramamientos y obstáculos, y las juntas de dilatación no podrán superar los dos centímetros de ancho.

En los casos en que se presenten desniveles del espacio público salvados por escaleras se podrán intercalar rampas antideslizantes, las que deberán cumplir con lo establecido en el numeral 4. del artículo 4.1.7. de esta Ordenanza.<sup>215</sup>

3. Los dispositivos de control de los semáforos de accionamiento manual, que se consulten en las veredas, en los cruces peatonales de vías de tránsito vehicular, deberán ubicarse a una altura máxima de 0,90 m respecto de la vereda.
4. El mobiliario urbano ubicado en el espacio público, como ser teléfonos, señalizaciones y protecciones, deberá consultar condiciones adecuadas para las personas con discapacidad.
5. Los estacionamientos para personas con discapacidad deberán ubicarse en un lugar libre de obstáculos y situados de tal manera que permitan el descenso y circulación libre y segura de personas con discapacidad.

<sup>212</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega nuevo inciso.

<sup>213</sup> Modificado por D.S. 99 – D.O. 06.09.08, reemplaza artículo.

<sup>214</sup> Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, reemplaza numeral 1.

<sup>215</sup> Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.05.09, reemplaza numeral 2.

6. En las vías de mayor flujo peatonal, las Municipalidades deberán dotar a los semáforos con señales auditivas, para las personas con discapacidad visual.<sup>216</sup>

**Artículo 2.2.9.** Las superficies destinadas a pasajes, calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, consultadas como tales en los proyectos de loteo y demás casos contemplados en el artículo 2.2.4. , pasarán a ser parte del Plan Regulador Comunal al cursarse la recepción definitiva de las obras de urbanización, momento en el cual se entenderá aprobado el plano respectivo para efectos de lo indicado en el artículo 69 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.<sup>217</sup>

En las comunas en que subsidiariamente cumplan la función de Plan Regulador Comunal las disposiciones del Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, los espacios públicos señalados en el inciso anterior pasarán a ser parte de dicho Plan, hasta que entre en vigencia el Plan Regulador Comunal, oportunidad en que se entenderán automáticamente incorporados a este último.

Los originales de los planos de loteo, de subdivisión y los que correspondan a los demás casos contemplados en el artículo 2.2.4. de esta Ordenanza, deberán archivar en la Dirección de Obras Municipales y una copia oficial de los mismos en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, enviándose además copias del mismo tenor, cuando no exista Plan Regulador Comunal, al Gobierno Regional, a la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y a la respectiva Secretaría Regional Ministerial del mismo Ministerio.<sup>218</sup>

**Artículo 2.2.10.** Cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos en el área rural, dotar de equipamiento o habilitar un balneario o campamento turístico, en los términos que señala el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá considerar los siguientes grados mínimos de urbanización:

1. **Agua potable:** conexión a red pública o a la red de la empresa concesionaria de servicios sanitarios correspondientes, si existe. En su defecto, sistema de redes colectivas con fuente propia, de acuerdo a lo dispuesto en el Código Sanitario y sus reglamentos, aprobado por la autoridad sanitaria correspondiente.
2. **Alcantarillado:** conexión a red pública o a la red de la empresa concesionaria de servicios sanitarios correspondientes, si existe. En su defecto, redes colectivas conectadas a plantas de tratamientos y su disposición final, conforme a lo dispuesto en el Código Sanitario y sus reglamentos, aprobado por la autoridad sanitaria correspondiente.
3. **Evacuación de aguas lluvias:** el escurrimiento de las aguas se deberá hacer en forma natural por calles y pasajes, o por cauces naturales o artificiales de aguas o mediante pozos absorbentes, u otra solución alternativa técnicamente aceptable.
4. **Pavimentación:** se aplicará lo dispuesto en el artículo 3.2.5. de la presente Ordenanza.
5. **Electricidad:** conexión a red pública, si la hubiere, o a generador, acorde con los requerimientos del proyecto. Todas las redes de electrificación, de alumbrado público y

<sup>216</sup> Modificado por D.S. 40 – D.O. 20.06.95; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, agrega numerales 5 y 6.

<sup>217</sup> Modificado por D.S. 99 - D.O. 06.09.08, sustituye inciso.

<sup>218</sup> Modificado por D.S. 171 - D.O. 09.01.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 259 – D.O. 16.03.04; por D.S. 99 – D.O. 06.09.08, sustituye expresión.

sus respectivas obras complementarias se ejecutarán en conformidad a las normas y especificaciones sobre diseño y construcción, de acuerdo a las normas técnicas vigentes.

Con todo, cuando sea necesario subdividir o urbanizar un terreno para complementar una actividad industrial con viviendas, habilitar con viviendas un balneario, o para conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 UF, se aplicará lo dispuesto en los artículos 6.2.8. y 6.3.3. de esta Ordenanza.<sup>219</sup>

---

<sup>219</sup> Modificado por D.S. 143 – D.O. 27.09.03, agrega nuevo artículo.

## CAPÍTULO 3

### DE LOS TRAZADOS VIALES URBANOS

**Artículo 2.3.1.** La red vial pública será definida en los Instrumentos de Planificación Territorial correspondientes, fijando el trazado de las vías y su ancho, medido entre líneas oficiales, lo que se graficará en el plano respectivo.

Para los fines previstos en el inciso anterior, los citados instrumentos definirán las vías conforme a la clasificación y a los criterios que disponen los artículos 2.3.2. y 2.3.3. de este mismo Capítulo, pudiendo asimilar las vías existentes a las clases señaladas en dichos artículos aun cuando éstas no cumplan los anchos mínimos o las condiciones y características allí establecidos.<sup>220</sup>

En cada caso, los Planes Reguladores Comunales o Seccionales deberán considerar, además de las disposiciones técnicas propias de la ingeniería de tránsito, los conceptos urbanísticos que guían el desarrollo de los distintos sectores de las comunas y sus barrios, las características de las actividades urbanas que se emplazan en los bordes de las vías y la dotación de infraestructura prevista.<sup>221</sup>

Para efectos de la aplicación del artículo 2.1.36. de esta Ordenanza, en los casos en que el Plan Regulador no haya clasificado la totalidad de la red vial pública, se aplicarán supletoriamente los criterios que se establecen en el artículo 2.3.2. en lo relativo a anchos mínimos de sus calzadas pavimentadas y distancia entre líneas oficiales. Dicha información deberá ser consignada en el Certificado de Informaciones Previas.<sup>222</sup>

De conformidad al artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sólo se considerarán franjas afectas a utilidad pública los terrenos definidos como vías en la Ordenanza del Plan Regulador Comunal o Intercomunal, y graficados en sus respectivos planos.<sup>223</sup>

**Artículo 2.3.2.**<sup>224</sup> Atendiendo a su función principal, sus condiciones fundamentales y estándares de diseño, las vías urbanas de uso público intercomunales y comunales destinadas a la circulación vehicular, se clasifican en expresa, troncal, colectora, de servicio y local. Los criterios a considerar para su definición son los siguientes:<sup>225</sup>

#### 1. Vía expresa:

- a) Su rol principal es establecer las relaciones intercomunales entre las diferentes áreas urbanas a nivel regional.
- b) Sus calzadas permiten desplazamientos a grandes distancias, con una recomendable continuidad funcional en una distancia mayor de 8 km. Velocidad de Diseño entre 80 y 100 km/h.

<sup>220</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye inciso 2°.

<sup>221</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega nuevo artículo.

<sup>222</sup> Modificado por D.S. 284 – D.O. 20.12.06, agrega inciso cuarto.

<sup>223</sup> Modificado por D.S. 284 – D.O. 20.12.06, reemplaza inciso quinto.

<sup>224</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, artículo nuevo número.

<sup>225</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye enunciado.

- c) Tiene gran capacidad de desplazamiento de flujos vehiculares, mayor a 4.000 vehículos/hora considerando ambos sentidos.
- d) Flujo predominante de automóviles, con presencia de locomoción colectiva y vehículos de carga. Prohibición de circulación para vehículos de tracción animal y humana.
- e) Sus cruces con otras vías o con circulaciones peatonales preferentemente deberán ser a distintos niveles.<sup>226</sup>
- f) Sus cruces con otras vías deben estar a distancias no menores de 1.000 m, debiendo contar a lo menos con enlace controlado.
- g) Segregación funcional selectiva y física del entorno. Servicios anexos prohibidos sin accesos especiales.
- h) Prohibición absoluta y permanente del estacionamiento y la detención de cualquier tipo de vehículo, sobre la calzada de circulación.
- i) La distancia entre líneas oficiales no debe ser inferior a 50 m.
- j) El ancho mínimo de sus calzadas pavimentadas no debe, en conjunto, ser inferior a 21 m.
- k) Debe estar conformada por un solo cauce, bidireccional, debidamente canalizado y dispondrá de una mediana de ancho mínimo de 2 m, pudiendo contar además, si ello es necesario, con calles de tránsito local.
- l) En general deben consultar vías locales, que estarán provistas de aceras en su lado exterior, de un ancho mínimo de 4 m.<sup>227</sup>
- m) No se contempla en ellas la existencia de ciclovías.

## 2. Vía troncal:

- a) Su rol principal es establecer la conexión entre las diferentes zonas urbanas de una intercomuna.
- b) Sus calzadas permiten desplazamientos a grandes distancias, con una recomendable continuidad funcional en una distancia mayor de 6 km. Velocidad de Diseño entre 50 y 80 km/h.
- c) Tiene alta capacidad de desplazamiento de flujos vehiculares, mayor a 2.000 vehículos/hora, considerando ambos sentidos.
- d) Flujo predominante de locomoción colectiva y automóviles. Restricción para vehículos de tracción animal y humana.
- e) Sus cruces con otras vías o circulaciones peatonales pueden ser a cualquier nivel, manteniéndose la preferencia de esta vía sobre las demás, salvo que se trate de

<sup>226</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye palabra.

<sup>227</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza letra l).

cruces con vías expresas, las cuales siempre son preferenciales. Sus cruces a nivel con otras vías troncales deben ser controlados.

- f) Los cruces, paraderos de locomoción colectiva, servicios anexos y otros elementos singulares, preferentemente deben estar distanciados a más de 500 m entre sí.
- g) Presenta una segregación funcional parcial con su entorno. Servicios anexos sólo con accesos normalizados.
- h) Prohibición absoluta y permanente del estacionamiento y la detención de cualquier tipo de vehículo en su calzada.
- i) La distancia entre líneas oficiales no debe ser inferior a 30 m.
- j) El ancho mínimo de sus calzadas pavimentadas, en conjunto, no debe ser inferior a 14 m.
- k) Puede estar conformada por un sólo cauce, bidireccional, con o sin mediana, o bien, puede constituirse un Sistema Troncal conformado por un par de vías con distinto sentido de tránsito, en que cada una de ellas cumpla los siguientes requisitos mínimos:
  - Distancia entre líneas oficiales no inferior a 20 m.
  - Ancho de calzada pavimentada no inferior a 7 m.
- l) Deberán existir aceras a ambos costados, cada una de ellas de 3,5 m de ancho mínimo, en su condición más desfavorable.
- m) En el caso de existir ciclovías, ellas deben ser ciclopistas.

### 3. Vía colectora:

- a) Su rol principal es de corredor de distribución entre la residencia y los centros de empleo y de servicios, y de repartición y/o captación hacia o desde la trama vial de nivel inferior.
- b) Sus calzadas atienden desplazamientos a distancia media, con una recomendable continuidad funcional en una distancia mayor de 3 km. Velocidad de Diseño entre 40 y 50 km/h.
- c) Tiene capacidad de desplazamiento de flujos vehiculares mayor a 1.500 vehículos/hora, considerando ambos sentidos.
- d) Flujo predominante de automóviles. Restricciones para vehículos de tracción animal.
- e) Sus cruces con otras vías o circulaciones peatonales pueden ser a cualquier nivel, manteniéndose la preferencia de esta vía sobre las demás, salvo que se trate de cruces con vías expresas o troncales, los cuales deben ser controlados.
- f) No hay limitación para establecer el distanciamiento entre sus cruces con otras vías.
- g) Ausencia de todo tipo de segregación con el entorno. Servicios anexos sólo con accesos normalizados.

- h) Puede prohibirse el estacionamiento de cualquier tipo de vehículos en ella.
- i) La distancia entre líneas oficiales no debe ser inferior a 20 m.
- j) El ancho mínimo de sus calzadas pavimentadas, en conjunto no debe ser inferior a 14 m.<sup>228</sup>
- k) Puede estar conformada por un sólo cauce, bidireccional, con o sin mediana, o bien, puede constituirse un sistema colector conformado por un par de vías con distinto sentido de tránsito, en que cada una de ellas cumpla los siguientes requisitos mínimos:
  - Distancia entre líneas oficiales no inferior a 15 m.
  - Ancho de calzada pavimentada no inferior a 7 m.<sup>229</sup>
- l) Deberán existir aceras a ambos costados, cada una de ellas de 3 m de ancho mínimo.
- m) Puede o no existir ciclovías.

#### 4. Vía de servicio:

- a) Vía central de centros o subcentros urbanos que tienen como rol permitir la accesibilidad a los servicios y al comercio emplazados en sus márgenes.
- b) Su calzada atiende desplazamientos a distancia media, con una recomendable continuidad funcional en una distancia mayor de 1 km. Velocidad de Diseño entre 30 y 40 km/h.
- c) Tiene capacidad media de desplazamiento de flujos vehiculares, aproximadamente 600 vehículos/hora, considerando toda su calzada.
- d) Flujo predominante de locomoción colectiva. Restricción para vehículos de tracción animal.
- e) Sus cruces pueden ser a cualquier nivel, manteniéndose la preferencia de esta vía sólo respecto a las vías locales y pasajes, los cuales podrán ser controlados.
- f) No hay limitación para establecer el distanciamiento entre sus cruces con otras vías. La separación entre paraderos de locomoción colectiva preferentemente será mayor de 300 m.
- g) Ausencia de todo tipo de segregación con el entorno.
- h) Permite estacionamiento de vehículos, para lo cual deberá contar con banda especial, la que tendrá un ancho consistente con la disposición de los vehículos que se adopte.<sup>230</sup>
- i) La distancia entre líneas oficiales no debe ser inferior a 15 m.

<sup>228</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye guarismo.

<sup>229</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza guarismo.

<sup>230</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza letra h).

- j) El ancho mínimo de su calzada pavimentada no debe ser inferior a 7 m, tanto si se trata de un solo sentido de tránsito o doble sentido de tránsito.<sup>231</sup>
- k) Debe estar conformada por un solo cauce.
- l) Deberán existir aceras a ambos costados, cada una de ellas de 2,5 m de ancho mínimo, en su condición más desfavorable.<sup>232</sup>
- m) Puede no existir ciclovías.

## 5. Vía local:

- a) Su rol es establecer las relaciones entre las vías Troncales, Colectoras y de Servicios y de acceso a la vivienda.
- b) Su calzada atiende desplazamientos a cortas distancias. Ausencia de continuidad funcional para servicios de transporte. Velocidad de Diseño entre 20 y 30 km/h.
- c) Tiene capacidad media o baja de desplazamientos de flujos vehiculares.
- d) Flujo de automóviles y vehículos de tracción animal y humana, excepcionalmente locomoción colectiva.
- e) Sus cruces pueden ser a cualquier nivel, manteniéndose la preferencia de esta vía sólo respecto a los pasajes.
- f) No hay limitación para establecer el distanciamiento entre sus cruces con otras vías.
- g) Presenta alto grado de accesibilidad con su entorno.
- h) Permite estacionamiento de vehículos en su calzada.
- i) La distancia entre líneas oficiales no debe ser inferior a 11 m.<sup>233</sup>
- j) El ancho mínimo de su calzada no debe ser inferior a 7 m, tanto si se trata de un solo sentido de tránsito o doble sentido de tránsito.<sup>234</sup>
- k) Cuando este tipo de vía cuente con acceso desde un solo extremo, la mayor distancia entre el acceso de un predio y la vía vehicular continua más cercana será de 100 m, debiendo contemplar en su extremo opuesto un área pavimentada que permita el giro de vehículos livianos. Podrá prolongarse dicha longitud hasta un máximo de 200 m, si cuenta con un tramo inicial equivalente como mínimo al 50% de la longitud total, de 15 m de ancho entre líneas oficiales y un ancho de calzada pavimentada no inferior a 7 m, que permita el estacionamiento adicional de vehículos en uno de sus costados a lo menos en 2 m de ancho. Cuando su longitud sea inferior a 50 m podrán tener hasta 1 m menos las medidas contempladas en las letras j) e i) precedentes.<sup>235</sup>

<sup>231</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza guarismo.

<sup>232</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza guarismo.

<sup>233</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza guarismo.

<sup>234</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza guarismo.

<sup>235</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye letra k).



- l) Deberán existir aceras a ambos costados, cada una de ellas de 2 m de ancho mínimo.
- m) No se contempla en ella la presencia de ciclovías.

Con todo, tratándose de vías urbanas existentes, para la ejecución de un proyecto de pavimentación, de mejoramiento del estándar de la calzada, de repavimentación, reparación, remodelación, adecuación de los perfiles existentes o implementación de ciclovías, no será requisito cumplir con los criterios, condiciones y estándares de diseño que se establecen en el inciso primero de este artículo, siempre que se cumpla como mínimo con los siguientes requisitos, según corresponda:

- a) En las vías de una pista que contemplen locomoción colectiva, el ancho mínimo de su calzada pavimentada no será inferior a 6,50 metros. Cuando consulten 2 o más pistas, tendrán a lo menos una pista de 3,50 metros y las otras de un ancho mínimo de 3,00 metros.
- b) En las vías de una pista que no contemplen locomoción colectiva, el ancho mínimo de su calzada pavimentada no será inferior a 4,50 metros. Cuando consulten 2 o más pistas, el ancho mínimo de cada pista será de 2,75 metros.
- c) En las vías de una pista que contemplen flujo eventual de vehículos, el ancho mínimo de su calzada pavimentada no será inferior a 4,00 metros.

En los casos a que se refieren las letras a), b) y c), precedentes, deberán contemplarse aceras a ambos costados, cada una de ellas de un ancho mínimo de 2,00 metros. Excepcionalmente y por razones fundadas, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, podrá autorizar la disminución de este ancho.

Las ciclovías serán permitidas en todas las vías existentes, debiendo ubicarse preferentemente en el espacio de las aceras.<sup>236</sup>

**Artículo 2.3.3.** Las vías de uso público para la circulación peatonal, se definirán considerando las siguientes características:

1. **Pasajes en general.** Están destinados a la circulación de peatones y al tránsito eventual de vehículos.

Para que una vía sea considerada como pasaje, deberá tener un ancho no inferior a 8 metros ni superior a 11 metros, medidos entre líneas oficiales, debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

Ancho de Vía entre Líneas Oficiales	Ancho de Calzada	Distancia mínima entre Línea Oficial a calzada	Largo máximo Pasaje sin salida	Pasaje con salida
Mínimo 8 metros	Entre 3,5 y 4,5 metros	2,25 metros	50 metros	100 metros

<sup>236</sup> Modificado por D.S. 284 – D.O. 20.12.06, agrega incisos.

Los pasajes sin salida corresponden a aquellos a los cuales se accede sólo por uno de sus extremos desde una vía de circulación vehicular continua y contemplan en el otro extremo una área pavimentada que permita el giro en 180° de vehículos, incluidos los de emergencia, cuyo radio interior no sea inferior a 6 metros.

Los pasajes con salida corresponden a aquellos en que por ambos extremos se accede a vías de circulación vehicular continua.

Con todo, los pasajes no podrán considerarse como acceso para los usos de suelo de infraestructura, actividades productivas, equipamiento y residencial, con excepción del destino de vivienda. En este último caso los pasajes no podrán servir de acceso exclusivo a viviendas que excedan los dos pisos de altura más mansarda.

Los pasajes peatonales exclusivos no podrán constituir el único acceso a las viviendas, salvo en los casos en que no existan vías públicas que le den acceso.<sup>237</sup>

2. **Pasajes en pendiente elevada:** Son vías de uso público exclusivamente para la circulación peatonal ejecutadas en terrenos de pendiente promedio superior a 20%. Deben tener un ancho entre líneas oficiales no inferior a 4 m, con una faja pavimentada de un ancho no menor a 1,2 m dispuesta como escala, rampa o combinación de ambas.

Deben tener pendientes no superiores a 60% para el caso de escaleras y de hasta 15% para las rampas.

Donde se requiere encauzar aguas lluvias se deberá consultar badenes longitudinales para su encauzamiento.

**Artículo 2.3.4.** El ancho mínimo entre líneas oficiales con que se deben proyectar los distintos tipos de vías públicas vehiculares y peatonales, con motivo de la urbanización de terrenos, será el que indique el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o, en caso de no contemplarlo, el que se señala en la siguiente tabla:<sup>238</sup>

Desplazamiento	Tipo Vía	Bidireccional	Unidireccional
Vehicular	Vía expresa	50 m	- -
	Vía troncal	30 m	20 m
	Vía colectora	20 m	15 m
	Vía de servicio	15 m	15 m
	Vía local	11 m	11 m
Peatonal	Pasajes de 50 m o más	8 m	
	Pasajes de menos de 50 m o más	6 m	
	Pasajes en pendiente elevada	4 m	

239

<sup>237</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 183 – D.O. 22.03.05; por D.S. 10 – D.O. 23.05.09, reemplaza numeral 1.

<sup>238</sup> Modificado por D.S. 89 – D.O. 29.07.98; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; reemplaza artículo.

<sup>239</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye línea correspondiente a desplazamiento peatonal.

**Artículo 2.3.5.** Los Planes Reguladores Intercomunales y Comunes deberán cautelar que en los territorios definidos como zonas de protección costera, las vías expresas y las vías de servicio se emplacen cuando el terreno lo permita, a una distancia mayor de 1.000 metros y de 80 metros respectivamente, medidos a partir de la línea de más alta marea, fijando las vías de penetración hacia la costa de acuerdo a las condiciones geográficas que presente cada sector. Se deberá contemplar en el remate de los accesos vehiculares, un área de estacionamiento dimensionada en relación a la jerarquía de la vía correspondiente y a la capacidad de la playa. Asimismo, los instrumentos de planificación territorial que consulten zonas de protección costera, deberán contemplar a lo largo de toda la zona una faja no edificable de 20 metros de ancho mínimo, medidos tierra adentro a partir de la línea de más alta marea, para ser destinada exclusivamente a la circulación peatonal.<sup>240</sup>

**Artículo 2.3.6.** En zonas urbanas, todo lote resultante de una subdivisión o loteo deberá contar con acceso a una vía de uso público existente, proyectada o prevista en el Instrumento de Planificación Territorial, destinada a circulación vehicular.

Excepcionalmente, en los casos de predios interiores se podrá aceptar que accedan a la vía de uso público a través de servidumbres de tránsito, sólo si éstas son asimilables a las condiciones, características y estándares de diseño establecidos en el artículo 2.3.3. de esta Ordenanza y cumplan con las condiciones de accesibilidad para el tipo de uso que se construirá en el predio servido y se ejecuten las obras como si se tratara de una urbanización conforme al artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.<sup>241</sup>

**Artículo 2.3.7.** Las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, al efectuar los estudios de la viabilidad urbana necesarios para la elaboración de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos, deberán considerar las indicaciones contenidas en el Volumen 3 "Recomendaciones para el Diseño de Elementos de Infraestructura Vial Urbana", del Manual de Viabilidad Urbana, aprobado por D.S. N° 12, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1984, o en el instrumento que lo reemplace.

Asimismo, los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos podrán disponer las condiciones de diseño que deberán considerar los Planes Reguladores Comunes o Seccionales en las intervenciones que contemplaren sobre las vías propias del nivel superior de planificación territorial.<sup>242</sup>

**Artículo 2.3.8.** Las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo definirán los proyectos viales que deban ser ejecutados por los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU), estableciendo, entre otras características: el trazado, los perfiles geométricos, el número de pistas, cruces, enlaces o elementos de canalización de tránsito.

Las características a que se refiere el inciso anterior podrán también ser definidas por los Municipios o por los particulares, tratándose de vías cuya ejecución les compete o están facultados para ejecutar, respectivamente, debiendo en todo caso, estar de acuerdo con las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza y contar con la aprobación del Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU) que corresponda, o del Departamento de Pavimentación de la Municipalidad de Santiago, en su caso.

<sup>240</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

<sup>241</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, reemplaza inciso 2°.

<sup>242</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

**Artículo 2.3.9.** Los proyectos de pavimentación de las vías públicas deberán ceñirse a lo dispuesto en los artículos 2.3.7. y 2.3.8., y contar con el patrocinio de un profesional competente.

**Artículo 2.3.10.** Los profesionales competentes que realicen los proyectos de las vías públicas deberán dar cumplimiento a las Normas Oficiales que existieran sobre la materia, y podrán usar, en forma complementaria, el Manual de Vialidad Urbana a que alude el artículo 2.3.7. y el Manual de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas, todo ello, en tanto no se contrapongan con lo dispuesto en la presente Ordenanza.<sup>242</sup>

## CAPÍTULO 4

### DE LOS ESTACIONAMIENTOS, ACCESOS Y SALIDAS VEHICULARES.<sup>243</sup>

**Artículo 2.4.1.** Todo edificio que se construya deberá proyectarse con una dotación mínima de estacionamientos de acuerdo a lo que fije el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.

Tratándose de proyectos relacionados con Monumentos Nacionales, zonas típicas, inmuebles o zonas de conservación histórica, o que se emplacen al costado de vías de más de 100 años de antigüedad o de paseos peatonales, el Director de Obras Municipales podrá, previa solicitud fundada por parte del interesado, autorizar excepciones a las disposiciones de este Capítulo.<sup>244</sup>

**Artículo 2.4.1. bis.** El Plan Regulador Comunal podrá considerar una dotación mínima de estacionamientos para bicicletas, a los cuales sólo les serán aplicables las disposiciones de este artículo.

Los estacionamientos para bicicletas deberán tener un ancho mínimo de 0,5 m y 1,5 m de largo. Dicho ancho mínimo podrá reducirse hasta en un 20% cuando los estacionamientos para bicicletas se dispongan como estacionamientos que se enfrenten y ocupen la misma estructura de apoyo.

Los estacionamientos para bicicletas deberán contar con una estructura de apoyo y se dispondrán de manera horizontal, oblicua o vertical sobre el piso o muros, debiendo disponerse de los implementos de sujeción que permitan su fijación mediante cerraduras, llaves o similares.

Los estacionamientos para bicicletas deberán estar emplazados a no más de 50 metros de distancia a algunos de los accesos a la edificación que genera la obligación.

Las exigencias de estacionamientos para bicicletas deberán cumplirse en el predio en que se emplaza el edificio que genera la obligación, o en otros predios que consulten estacionamientos para bicicletas y que no hubieren sido destinados al cumplimiento de tales exigencias respecto de otro edificio.

Para los casos de estacionamientos para bicicletas ubicados en otros predios, la distancia entre los accesos de uno y otro inmueble, medida a través de un recorrido peatonal por vías de tránsito público, no podrá superar los 50 m.

Tratándose del cumplimiento de las exigencias de estacionamientos en otros predios, el propietario deberá acreditar ante la Dirección de Obras Municipales, la compra, el arriendo u otro título que le permite la ocupación de dichos estacionamientos.

Con todo, el Plan Regulador Comunal no podrá hacer exigencias de estacionamientos para bicicletas a la vivienda unifamiliar.<sup>245</sup>

**Artículo 2.4.2.** Los estacionamientos subterráneos en predios de dominio privado serán considerados como una actividad complementaria a cualquier uso de suelo, sin restricción respecto de su localización, salvo que se trate de zonas en que estén expresamente prohibidos en el Plan Regulador Comunal o Seccional.

<sup>243</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza denominación del capítulo.

<sup>244</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

<sup>245</sup> Modificado por D.S. 58 – D.O. 16.01.10, agrega artículo y ver artículo transitorio.

Las exigencias de estacionamientos deberán cumplirse en el predio en que se emplaza el edificio que genera la obligación, o en otros predios que consulten estacionamientos y que no hubieren sido destinados al cumplimiento de tales exigencias respecto de otro edificio. En este último caso deberá cumplirse con las disposiciones señaladas en este artículo.

Para los casos de estacionamientos ubicados en otros predios, la distancia entre los accesos de uno y otro inmueble, medida a través de un recorrido peatonal por vías de tránsito público, no podrá superar los 300 m tratándose de edificios de vivienda y 600 m en caso de otros usos.

Tratándose del cumplimiento de las exigencias de estacionamientos en otros predios, el propietario deberá acreditar ante la Dirección de Obras Municipales, la compra, el arriendo u otro título que le permite la ocupación de dichos estacionamientos.

Los edificios destinados exclusivamente a equipamiento podrán cumplir la exigencia de estacionamientos a que se refiere este artículo en un mismo predio, siempre que los respectivos equipamientos funcionen, sucesivamente, en distintos horarios, de modo que sea posible su uso compartido. Para tal efecto, deberá acreditarse ante la Dirección de Obras Municipales el arriendo u otro título que permita la ocupación compartida. Con todo el Plan Regulador Comunal podrá prohibir el uso compartido de que trata este inciso.

El cumplimiento de los requisitos indicados en este artículo deberá acreditarse ante la Dirección de Obras Municipales previamente al otorgamiento del permiso de edificación respectivo.

Los estacionamientos destinados al cumplimiento de estas exigencias, emplazados en un predio distinto al del edificio que generó la obligación, podrán dejar de estar adscritos al proyecto que generó la obligación en el evento que el Instrumento de Planificación Territorial que hizo exigible la obligación se modifique, dejándola sin efecto o disminuya la exigencia de estacionamientos.

Los estacionamientos contemplados en un proyecto deberán tener un ancho mínimo de 2,5 m, un largo no inferior a 5 m y una altura libre mínima de 2 m bajo vigas o elementos horizontales. Dicho ancho mínimo podrá reducirse hasta en un 10% por elementos estructurales, siempre que no afecte a más de la mitad del largo requerido.

De la dotación mínima de estacionamientos que deba proyectarse, deberán habilitarse para el uso de personas con discapacidad, los estacionamientos resultantes de la aplicación de la tabla contenida en este inciso, con un mínimo de un estacionamiento, salvo que se trate de viviendas unifamiliares o cambio de destino de las mismas. Estos estacionamientos tendrán un ancho mínimo de 3,6 metros, de tal manera de permitir el descenso y ascenso a una zona de circulación libre y segura, la que se deberá demarcar de color amarillo de 1,10 metros de ancho. Esta zona podrá ser común para otros estacionamientos de personas con discapacidad y estará incluida en el ancho de 3,6 metros indicado en el presente inciso. Estos estacionamientos deberán singularizarse en los planos del proyecto y su comunicación con el resto del edificio, así como el acceso al espacio público, deberá efectuarse en concordancia con lo establecido en el artículo 4.1.7. de esta Ordenanza.

Dotación de Estacionamientos	Estacionamientos para Personas con Discapacidad	
Desde 1 hasta 20	1	
Sobre 20 hasta 50	2	
Sobre 50 hasta 200	3	
Sobre 200 hasta 400	4	
Sobre 400 hasta 500	5	
Sobre 500	1% total, debiendo aproximarse las cifras decimales al número entero siguiente	246

En los edificios colectivos de vivienda deberá contemplarse al menos un estacionamiento, del tipo indicado en el inciso anterior, como parte de la exigencia de estacionamientos de visitas.

Los estacionamientos requeridos podrán disponerse como estacionamientos dobles, esto es, uno detrás de otros dispuestos en forma perpendicular a la circulación vehicular, en hasta un 30% del total.<sup>247-248</sup>

**Artículo 2.4.3.** Los proyectos residenciales y los proyectos no residenciales que consulten en un mismo predio 250 o más y 150 o más estacionamientos, respectivamente, requerirán de un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante resolución, aprobará la metodología conforme a la cual deberá elaborarse y evaluarse el Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano.

A la solicitud de permiso de edificación de los proyectos a que se refiere el inciso primero se deberá acompañar un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano, suscrito por un profesional especialista y aprobado por la Unidad de Tránsito y Transporte Públicos de la correspondiente Municipalidad o por la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Transporte y Telecomunicaciones, según corresponda, de acuerdo a la metodología.

La Dirección de Obras Municipales, de acuerdo al resultado del Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano, establecerá las adecuaciones que el propietario deberá efectuar en la vialidad afectada por el proyecto, cuyo cumplimiento se hará exigible a la recepción definitiva de la edificación.<sup>249</sup>

**Artículo 2.4.4.** Los edificios o instalaciones que originen el paso frecuente de vehículos por la acera, desde o hacia la calzada adyacente, deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Sus accesos y salidas no podrán interrumpir las soleras, sino que ellas deberán ser rebajadas.
2. La longitud de cada rebaje de soleras no podrá ser superior a 14 m y el cruce con la vereda tendrá un ancho máximo de 7,5 m.

<sup>246</sup> Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, reemplaza inciso 5°.

<sup>247</sup> Modificado por D.S. 193 – D.O. 13.01.06, elimina locución.

<sup>248</sup> Modificado por D.S. 28 – D.O. 27.04.95; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 10 - D.O. 23.05.09, sustituye incisos 2° al 4° por incisos 2° al 8°, pasando incisos 5° al 7° a ser incisos 9° al 11°, y se elimina inciso final.

<sup>249</sup> Modificado por D.S. 59 – D.O. 07.07.01, reemplaza artículo.

3. Entre los accesos o salidas sucesivas, correspondientes a un mismo predio, deberá existir un refugio peatonal de una longitud mínima de 2 m, en el sentido de la circulación peatonal.
4. El punto de inicio más próximo a la esquina del rebaje de solera o salida vehicular, no podrá distar menos de 6 m de la línea de detención de los vehículos, ni menos de 10 m de la intersección virtual entre las líneas de solera de dicha esquina.

Las disposiciones de este artículo son sin perjuicio de los requisitos especiales establecidos en el Título 4 de esta Ordenanza según el destino de las edificaciones.<sup>250</sup>

**Artículo 2.4.5.** Los edificios o instalaciones a que alude el artículo anterior, podrán tener sus accesos y salidas frente a vías expresas sólo a través de una calle de servicio o cuando no puedan comunicarse directamente con vías de menor categoría.<sup>251</sup>

---

<sup>250</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

<sup>251</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza artículo.



## CAPÍTULO 5

### DE LOS CIERROS, PROPIEDADES ABANDONADAS, LÍNEAS DE EDIFICACIÓN, OCHAVOS Y ANTEJARDINES.<sup>252-253</sup>

**Artículo 2.5.1.** Los sitios eriazos y las propiedades abandonadas con y sin edificación, ubicados en áreas urbanas, deberán tener cierros levantados en su frente hacia el espacio público, siendo responsabilidad de los propietarios mantenerlos en buen estado.

El Alcalde deberá notificar a los propietarios de propiedades abandonadas, con y sin edificaciones, respecto de las mejoras o reparaciones que deban ejecutarse en dichas propiedades, relativas a cierro, higiene y mantención, otorgando un plazo prudencial para ello.

Vencido el plazo señalado en el inciso anterior, si no se hubieren realizado las obras ordenadas, el Alcalde, mediante Decreto Alcaldicio fundado, podrá declarar como “propiedad abandonada” los inmuebles que se encuentren en tal situación, de conformidad a lo establecido en el artículo 58 bis del Decreto Ley N° 3.063, de 1979, sobre Rentas Municipales.

Las Municipalidades podrán intervenir en las propiedades abandonadas, con o sin edificaciones, que hayan sido declaradas como tales, sólo con el propósito de su cierro, higiene o mantención general, conforme a lo dispuesto en los incisos siguientes. El costo que las obras impliquen para el municipio será de cargo del propietario, pudiendo el municipio repetir en contra de éste.

En las propiedades que no contemplen edificaciones, la Municipalidad podrá realizar mantención, higiene, limpieza regular de la vegetación del predio y disponer cierros con un mínimo de un 60% de transparencia hacia el espacio público. Dicho porcentaje podrá ser incrementado por el Plan Regulador Comunal.

Tratándose de propiedades abandonadas con edificaciones, la Municipalidad, además de las medidas señaladas en el inciso anterior, podrá pintar las fachadas, realizar reposición de vidrios, puertas y cierros, para mantenerlas permanentemente en buen estado.

El Plan Regulador Comunal o el Plan Seccional, podrá establecer mayores exigencias que las contempladas en este artículo, respecto de las características de los cierros que enfrenten espacios públicos en los sitios eriazos y en las propiedades abandonadas.

Con todo, las construcciones existentes en las propiedades abandonadas que no ofrezcan las debidas garantías de salubridad y seguridad, o que amenacen ruina, podrán ser demolidas en conformidad con el Título III Capítulo II Párrafo 7° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En todo caso, el afectado por la declaración de abandono de su propiedad, si varían las circunstancias que la motivaron, siempre conservará el derecho para requerir a la respectiva Municipalidad, que ponga término a la referida declaración de abandono.<sup>254</sup>

**Artículo 2.5.2.** Las Municipalidades que teniendo Plan Regulador Comunal, deseen fijar plazos para la adopción de las líneas de edificación para las propiedades que estén fuera de línea, cuando se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 78 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberán ceñirse a las siguientes normas:

<sup>252</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, reemplaza capítulo.

<sup>253</sup> Modificado por D.S. 193 – D.O. 13.01.06, reemplaza denominación del capítulo.

<sup>254</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, por D.S. 193 – D.O. 13.01.06, reemplaza artículo.

1. El Director de Obras Municipales confeccionará un plano catastral de los predios que enfrentan a la acera de la cuadra que se afectará a esta disposición, a escala 1:500 ó 1:1.000, en el que se indicarán:
  - a) Subdivisión predial.
  - b) Silueta de la edificación.
  - c) Número de pisos de los edificios.
  - d) Estado de la edificación.
  - e) Línea de edificación del Plano Regulador Comunal.
  - f) Acotaciones que permitan establecer el porcentaje de edificación fuera de línea.
2. Además, se acompañará una memoria explicativa donde se expongan las consideraciones y conveniencias de esta iniciativa.

**Artículo 2.5.3.** En las esquinas de las calles y pasajes que determine el instrumento de planificación territorial, los muros de fachada o cierros ubicados en la línea oficial formarán ochavos perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forme la línea oficial.

**Artículo 2.5.4.** La longitud de los ochavos podrá fijarse en cada caso por el Plan Regulador Comunal o Seccional. A falta de esta determinación, el Director de Obras Municipales podrá fijar la longitud del ochavo respectivo, la que podrá variar entre 4 m y 8 m y deberá consignarse en el Certificado de Informaciones Previas. En el caso que nada se diga, la longitud del ochavo será de 4 m.<sup>255</sup>

**Artículo 2.5.5.** Cuando se proyecte reemplazar la recta del ochavo por una curva o polígono, sus contornos quedarán inscritos en la poligonal formada por la línea oficial.

**Artículo 2.5.6.** En la zona de aceras exteriores a un ochavo no podrá instalarse ningún elemento que obstruya la visual a nivel de primer piso.

La citada zona comprende el área inscrita entre la línea de solera y la línea de ochavo definida conforme a esta Ordenanza, prolongada hasta las líneas de solera.

Con todo, los ochavos se podrán suprimir cuando se trate de un cruce entre vías troncales o superiores o de éstas con calles de 15 o más metros de ancho.

**Artículo 2.5.7.** Los ochavos de las esquinas los pisos altos podrán sobresalir del plano del ochavo o llevar balcón. La parte saliente deberá quedar dentro de la prolongación de los planos de las fachadas principales.

**Artículo 2.5.8.** Siempre que el Instrumento de Planificación Territorial no lo prohíba, en los antejardines se podrá consultar caseta de portería, pérgola u otras de similar naturaleza, además de estacionamientos de visitas hasta en un tercio de su frente.<sup>255</sup>

<sup>255</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

## CAPÍTULO 6

### DEL AGRUPAMIENTO DE LOS EDIFICIOS Y SU RELACIÓN CON EL SUELO

**Artículo 2.6.1.** El agrupamiento de los edificios se determinará en los Planes Reguladores Comunales o Planes Seccionales y estará destinado a definir las alternativas de emplazamiento de éstos dentro de un predio.<sup>256</sup>

Para los fines previstos en el inciso anterior, se distinguen tres tipos de agrupamiento de las edificaciones: aislada, pareada y continua.<sup>257</sup>

La edificación pareada se aceptará cuando las dos edificaciones que conforman el pareo se ejecutan en forma simultánea.

Los Planes Reguladores Comunales podrán establecer las características que deberán cumplir las edificaciones continuas, incluidas las posibilidades de retranqueos, encuentros con predios en que exista edificación aislada, y sitios esquina en zonas con antejardín obligatorio. En caso que nada se diga, se admitirán excepciones a la continuidad del plano de fachada hasta en un tercio del frente del predio, siempre que no se trate de Monumentos Nacionales, inmuebles o zonas de conservación histórica. En casos debidamente fundados, el Director de Obras Municipales podrá admitir excepciones mayores a dicha continuidad.

En las zonas típicas, sectores aledaños a Monumentos Nacionales y en las zonas de conservación histórica, los Planos Seccionales podrán establecer condiciones urbanísticas especiales en cuanto al agrupamiento de los edificios y su relación con el suelo.

En los casos que el Plan Regulador Comunal o Seccional no consulte disposiciones sobre los sistemas de agrupamiento de las construcciones, éstas serán de libre determinación.<sup>258</sup>

**Artículo 2.6.2.** Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior y como una norma complementaria de los tres tipos de agrupamiento indicados, se entenderá por adosamiento, para los efectos de la aplicación de este artículo, la edificación no subterránea que se ubica contigua a los deslindes, o bien aquella inscrita en la envolvente que describen los puntos que se señalan a continuación.<sup>259</sup>

1. La longitud del adosamiento no podrá exceder del 40% de la longitud total del deslinde común con el vecino. Cuando la edificación existente sea pareada o continua, a la longitud total de dicho deslinde debe descontarse el tramo ocupado por la parte pareada o continua. El adosamiento no podrá en ningún caso ocupar el antejardín. El Plan Regulador Comunal podrá determinar la distancia mínima de los adosamientos respecto de la línea de edificación.

El porcentaje de adosamiento podrá excederse, tanto para construcciones nuevas como para regularizaciones, con autorización expresa del propietario del predio vecino, suscrita

<sup>256</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza palabra.

<sup>257</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93.

<sup>258</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

<sup>259</sup> Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, intercala expresión.

ante Notario. No obstante, cuando el adosamiento coincida con una edificación existente aprobada con mayor porcentaje de adosamiento, se podrá contemplar una mayor longitud, siempre que no sobrepase la edificación vecina existente.<sup>260</sup>

2. La altura del adosamiento en el deslinde no sobrepasará los 3,5 m. No obstante, cuando el adosamiento coincida con una edificación existente aprobada, de mayor altura, ubicada en el predio vecino a partir del deslinde común, se podrá contemplar una mayor altura para dicho adosamiento, siempre que no sobrepase la de la edificación vecina existente.<sup>261</sup>
3. Las alturas se medirán desde el nivel del suelo natural. Si el nivel de los predios fuere inclinado, la altura máxima permitida deberá medirse desde el punto promedio entre aquellos en que los extremos de la construcción que se adosa corten al deslinde a nivel de terreno natural. Si los predios no se encontraren en un mismo plano, la altura máxima permitida se medirá desde el punto que fije la diferencia media de altura entre los predios.

El adosamiento deberá inscribirse dentro de un ángulo no superior a 45 grados sexagesimales, aplicado en el deslinde común, desde la altura máxima de adosamiento permitida.

Las normas sobre adosamientos se aplicarán como la envolvente teórica que puede ocupar una edificación, pudiendo ésta situarse libremente dentro de dicha envolvente, sin perjuicio de las normas mínimas de habitabilidad señaladas en el Capítulo 1 del Título 4 de esta Ordenanza. Con todo, para resguardar las condiciones de privacidad de los vecinos, los vanos ubicados a una altura superior a la del muro de adosamiento y, a su vez, a menos de 1,8 m respecto del piso que sirven, deberán cumplir con los distanciamientos señalados en el cuadro respectivo del artículo 2.6.3. de este mismo Capítulo.<sup>262</sup>

En toda el área de adosamiento deberá construirse en el deslinde un muro de adosamiento con una altura mínima de 2,0 m y con una resistencia mínima al fuego de F-60, salvo que se trate de edificaciones no residenciales que, de acuerdo a su destino, requieran una resistencia al fuego mayor. Tratándose de edificaciones adosadas al deslinde el muro de adosamiento deberá llegar hasta la cubierta del cuerpo adosado. Además, el adosamiento deberá contemplar un sistema de evacuación de aguas lluvia que no afecte a los predios vecinos.<sup>263</sup>

Sin perjuicio de lo establecido en el inciso tercero del artículo 2.6.1. de esta Ordenanza en el caso de edificaciones pareadas podrán efectuarse ampliaciones o alteraciones sobre el sector pareado de la edificación, siempre que éstas se inscriban dentro de la envolvente señalada en los incisos precedentes. Sin embargo, por tratarse de edificaciones que comparten un muro medianero, en caso que las obras proyectadas afecten dicho muro, mediante apoyos, empotramientos o similares, deberá obtenerse la autorización escrita del propietario de la edificación pareada vecina, suscrita ante Notario y un informe de un profesional competente respecto del cumplimiento de las condiciones de estabilidad estructural de las construcciones.<sup>264</sup>

<sup>260</sup> Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.05.09, agrega oración.

<sup>261</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 10 – D.O. 23.05.09, reemplaza expresión.

<sup>262</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.O. 19.03.02, rectifica D.S. 217, por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, agrega oración.

<sup>263</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza inciso 4º.

<sup>264</sup> Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, intercala inciso 5º.

Los distanciamientos mínimos y rasantes que contempla el artículo 2.6.3. y las normas sobre las mismas materias contenidas en ordenanzas locales, no serán aplicables a las partes de una construcción que se acojan a las disposiciones de este artículo.<sup>265</sup>

Los estacionamientos abiertos cubiertos podrán construirse adosados a los deslindes en toda su longitud, excepto en los antejardines, siempre que la altura de su cubierta, en cualquier punto de ella, no exceda de 2,50 m. Estos estacionamientos no requerirán contar con muro de adosamiento.<sup>266</sup>

En los predios de superficie superior a 500 m<sup>2</sup> de uso habitacional, como asimismo en predios de cualquier superficie destinados a otros usos, el Plan Regulador Comunal o el Plan Seccional podrán prohibir los adosamientos.<sup>267</sup>

**Artículo 2.6.3.** Las edificaciones aisladas deberán cumplir los distanciamientos a los deslindes señalados en el presente artículo. Asimismo, no podrán sobrepasar en ningún punto las rasantes que se indican más adelante, salvo que se acojan al procedimiento y condiciones que establece el artículo 2.6.11. de este mismo Capítulo.

Las rasantes se levantarán en todos los puntos que forman los deslindes con otros predios y en el punto medio entre líneas oficiales del espacio público que enfrenta el predio, salvo que el predio colinde con un área verde pública, en cuyo caso las rasantes se aplicarán en el deslinde entre ambos. En los casos que el ancho entre líneas oficiales sea superior a 100 m o no exista línea oficial en el lado opuesto, no se aplicarán rasantes en tal frente. Excepcionalmente, en los casos en que un predio deslinde con un retazo de terreno, retazo que a su vez enfrente una vía de uso público y la aplicación de las normas urbanísticas no permitieren en él la materialización de un proyecto de edificación, se entenderá para todo efecto, que aquel predio deslinda con la vía que enfrente el señalado retazo.<sup>268</sup>

Las normas de distanciamiento y rasantes contenidas en el presente artículo se aplicarán en forma simultánea y regirán para las edificaciones aisladas, las partes aisladas de edificaciones pareadas y las que se construyan en sectores en que el Instrumento de Planificación Territorial permita edificación aislada por sobre la altura máxima de la edificación continua.<sup>269</sup>

El nivel de aplicación general de las rasantes corresponde al nivel de suelo natural, excepto cuando el Plan Regulador Comunal o Seccional permite construcción aislada por sobre la construcción continua, en cuyo caso el nivel de aplicación de las rasantes será el de la altura máxima permitida para la construcción continua.

En todos los casos las rasantes se aplicarán haciéndolas rotar verticalmente sobre sus puntos de aplicación, con el grado de inclinación que corresponda según el presente artículo.

<sup>265</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, elimina expresión.

<sup>266</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, agrega oración final al inciso 6°.

<sup>267</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, elimina inciso 7°.

<sup>268</sup> Modificado por D.S. 193 – D.O. 13.01.06, agrega oración al inciso 2°.

<sup>269</sup> Por D.O. 19.03.02, rectifica D.S. 217.

El ángulo máximo de las rasantes con respecto al plano horizontal, expresado en grados sexagesimales, será el que se indica en la siguiente tabla:

Regiones	Ángulo de las Rasantes
I a III y XV Región	80°
IV a IX Región y R.M.	70°
X a XII y XIV Región	60°

270

En cualquier caso, los edificios aislados de cinco o más pisos ubicados en zonas sin límite de altura, no podrán ocupar un volumen edificado superior al 90% del volumen teórico.

Los distanciamientos medidos en cada una de las alturas de la edificación que se señalan en la siguiente tabla, consideradas separadamente, serán:<sup>271</sup>

Altura de la Edificación	Distanciamiento <sup>272</sup>	
	Fachada con vano	Fachada sin vano
Hasta 3,5 m	3,0 m	1,4 m
Sobre 3,5 m y hasta 7,0 m	3,0 m	2,5 m
Sobre 7,0 m	4,0 m	4,0 m

En las fachadas en que existan tramos con vanos y otros sin vanos, los distanciamientos se aplicarán a cada tramo por separado.<sup>273</sup>

Los vanos incorporados a techumbres o planos inclinados deberán cumplir con los distanciamientos indicados en la tabla anterior, salvo aquellos cuyo nivel inferior esté a más de 1,8 m de altura con respecto al piso que sirven.

Sin perjuicio del cumplimiento de las rasantes, a las techumbres de viviendas unifamiliares les serán aplicables los distanciamientos sólo respecto de los vanos.<sup>274</sup>

En casos de edificación aislada por sobre la edificación continua, para la aplicación de la tabla anterior, la altura de la edificación se medirá a partir de la altura máxima permitida para la edificación continua en el Instrumento de Planificación Territorial.<sup>275</sup>

Las construcciones en subterráneos deberán cumplir con las siguientes normas sobre distanciamientos:

1. En caso que el respectivo Plan Regulador Comunal no contemple normas sobre distanciamientos aplicables a los subterráneos, las construcciones en subterráneo podrán

<sup>270</sup> Modificado por D.S. 94 – D.O. 18.06.08, reemplaza expresión.

<sup>271</sup> Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, sustituye encabezado.

<sup>272</sup> Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, reemplaza término.

<sup>273</sup> Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, sustituye inciso 9°.

<sup>274</sup> Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, intercala inciso 11°.

<sup>275</sup> Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, sustituye expresión.

adosarse al deslinde, con excepción del área bajo el antejardín, salvo en los casos en que el Instrumento de Planificación Territorial lo permita.<sup>276</sup>

Con todo, para asegurar la absorción de aguas lluvia al interior del predio y la arborización del mismo la ocupación con construcciones en el primer subterráneo no podrá superar el 70% de la superficie total del predio, salvo en los casos en que el Instrumento de Planificación Territorial permita un porcentaje mayor de ocupación de suelo.

Cuando los subterráneos se adosen se deberá presentar a la Dirección de Obras Municipales un informe de un profesional competente respecto de las medidas de seguridad y de estabilidad estructural correspondientes.

2. Con las disposiciones de distanciamientos o zonas inexcavadas aplicables a los subterráneos, establecidas para edificaciones subterráneas en los Planes Reguladores Comunes.

En estos casos, el Director de Obras Municipales podrá, excepcionalmente y en casos calificados, autorizar construcciones adosadas al deslinde, debiendo requerir los siguientes antecedentes mínimos:

- a) Informe de un profesional competente respecto de las medidas de seguridad y de estabilidad estructural correspondientes.
  - b) Un proyecto que asegure la absorción de aguas lluvias al interior del terreno y se redistribuyan las áreas inexcavadas consultadas en los Planes Reguladores Comunes.<sup>277</sup>
3. En caso de conexión de construcciones subterráneas de predios contiguos que cuenten con servidumbres de tránsito, no les serán aplicables las disposiciones de los Planes Reguladores Comunes que establezcan inexcavaciones, distanciamientos u otras normas similares aplicables a los subterráneos, siempre que la conexión cuente con un informe de un profesional competente respecto del cumplimiento de las normas de seguridad y de estabilidad estructural correspondientes.

Sobre el nivel natural de terreno, se podrá autorizar una construcción que comunique inmuebles de distintos propietarios destinada a puentes, pasarelas y rampas, previa constitución de las servidumbres de tránsito respectivas. En cuyo caso, no le serán aplicables a las zonas que se conectan las rasantes y distanciamientos establecidos en este artículo, ni en los Instrumentos de Planificación Territorial, siempre que su ancho exterior no sobrepase 3,50 metros y su conexión se utilice únicamente para la circulación de personas, el traslado de productos, la unión de instalaciones interiores u otros similares.<sup>278</sup>

A las antenas con sus soportes y elementos rígidos no les serán aplicables las rasantes. Sin embargo deberán cumplir con un distanciamiento mínimo de un tercio de su altura total, salvo cuando estas estructuras se instalen sobre edificios de más de 5 pisos, en cuyo caso deberán cumplir con un distanciamiento de al menos un cuarto de su altura total. En todo caso, estos distanciamientos no serán exigidos para las antenas que se instalen adosadas a las fachadas de edificios existentes.

<sup>276</sup> Modificado por D.S. 87 – D.O. 09.09.04, agrega frase.

<sup>277</sup> Modificado por D.S. 103 – D.O. 11.07.07, reemplaza numeral 2.

<sup>278</sup> Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, intercala incisos 13° y 14°.

Los distanciamientos a que se refiere el inciso anterior tendrán un mínimo de 4 m y la altura total de las torres porta antenas, en ambos casos, se medirá desde el suelo natural, siempre que no sobrepasen su altura total.<sup>279</sup>

Además del cumplimiento de los distanciamientos señalados, dichas antenas deberán cumplir las regulaciones sectoriales que establezca el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones o la Subsecretaría respectiva, en virtud de la ley N° 18.168, Ley General de Telecomunicaciones. La persona natural o jurídica responsable de la operación de las antenas deberá dar cumplimiento a dichas regulaciones, especialmente en lo que se refiere a las edificaciones cercanas a la antena, sean éstas existentes o que se construyan con posterioridad a la instalación de la misma.

Las instalaciones y equipos que sobrepasen la altura de 2 m, tales como salas de máquinas, estanques, chimeneas, ductos, equipos de climatización y paneles solares, ubicadas sobre el terreno o incorporadas a la edificación, deberán considerarse como fachadas sin vano y cumplir con los distanciamientos y rasantes exigidos en el presente artículo.

Las salas de máquinas, chimeneas, estanques, miradores y similares elementos exteriores ubicados en la parte superior de los edificios podrán sobrepasar la altura de edificación máxima permitida, siempre que se encuentren contempladas en el proyecto aprobado, cumplan con las rasantes correspondientes y no ocupen mas del 20% de la superficie de la última planta del edificio. El piso mecánico no se contabilizará para la altura máxima permitida siempre que se ubique en la parte superior de los edificios y se contemplen paramentos que impidan la visión de las instalaciones desde el exterior.<sup>280</sup>

Los Planes Reguladores Comunales, según sean las características ambientales, topográficas o de asoleamiento, podrán disponer mayores exigencias que las señaladas en las tablas contenidas en el presente artículo. Excepcionalmente, para las Regiones I, II, XI, XII y XV, los Planes Reguladores Comunales podrán disponer menores exigencias.<sup>281</sup>

**Artículo 2.6.4.** Para los efectos previstos en los artículos 107, 108 y 109 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se considerará que un proyecto tiene la calidad de Conjunto Armónico, cuando cumple con alguna de las condiciones que se señalan a continuación y con las exigencias que para cada caso se establecen, sin perjuicio de lo prescrito en los artículos 2.6.15. y 2.6.16. de este mismo Capítulo:<sup>282</sup>

#### 1.- Condición de dimensión:

- a) Estar emplazado en un terreno cuya superficie total sea igual o superior a 5 veces la superficie predial mínima establecida por el Plan Regulador respectivo, siempre que la superficie total no sea inferior a 5.000 m<sup>2</sup>;
- b) Estar emplazado en un terreno que constituya en sí una manzana existente, resultante o no de una fusión predial, cualquiera sea la superficie total de ésta;

<sup>279</sup> Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, agrega expresión.

<sup>280</sup> Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, agrega oración.

<sup>281</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 19.03.02; por D.S. 94 – D.O. 18.06.08, reemplaza expresión.

<sup>282</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza expresión inciso 1°.



- c) Estar emplazado en un terreno resultante de una fusión predial, conforme al artículo 63 del D.F.L. N° 458, de Vivienda y Urbanismo, de 1975, siempre que su superficie no sea inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.<sup>283</sup>

**2.- Condición de uso:** Estar destinado a equipamiento y emplazado en un terreno en que el Plan Regulador respectivo consulte el equipamiento como uso de suelo, que tenga una superficie total no inferior a 2.500 m<sup>2</sup> y cumpla con lo preceptuado en el artículo 2.1.36. de esta Ordenanza.<sup>284</sup>

El distanciamiento entre los edificios que contempla el proyecto y los deslindes con los predios vecinos, no podrá ser inferior a 10 m., aunque se emplace en áreas de construcción continua obligatoria.

### **3.- Condición de localización y ampliación:**

- a) Estar localizados en el mismo terreno en que estén emplazados inmuebles declarados Monumentos Nacionales o definidos por el Plan Regulador como inmuebles de conservación histórica y que el proyecto contemple su ampliación, restauración, remodelación, reparación o rehabilitación.

En el primer caso deberán contar con autorización previa del Consejo de Monumentos Nacionales, conforme a la Ley N° 17.288 y en el segundo, con autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

- b) Estar emplazados en un predio contiguo a un inmueble declarado Monumento Nacional o definido por el Plan Regulador como inmueble de conservación histórica y que el proyecto contemple la ampliación, restauración, remodelación, reparación o rehabilitación del respectivo Monumento Nacional o inmueble de conservación histórica.

En estos casos, la ampliación, restauración, remodelación, reparación o rehabilitación del inmueble declarado Monumento Nacional deberá contar con autorización previa del Consejo de Monumentos Nacionales, conforme a la Ley N° 17.288, y cuando dichas obras se realicen en un inmueble de conservación histórica, con la autorización previa de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.<sup>285</sup>

Los proyectos que cumplan con alguna de las condiciones señaladas en el inciso anterior deberán, además, cumplir copulativamente con los siguientes requisitos:

- a) Que el terreno enfrente en al menos 20 metros a una vía existente o proyectada en el Plan Regulador respectivo, de un ancho mínimo de 20 m., con calzada de no menos de 14 m.

En el caso que la calzada no se encuentre materializada con las características señaladas, deberá ser ensanchada por el proyecto, hasta encontrarse o empalmarse con una calzada existente de al menos el mismo ancho.

<sup>283</sup> Modificado por D.S. 183 – D.O. 22.03.05, reemplaza guarismo; por D.S. 103 – D.O. 11.07.07, elimina párrafo.

<sup>284</sup> Modificado por D.S. 103 – D.O. 11.07.07, reemplaza párrafo primero.

<sup>285</sup> Modificado por D.S. 103 – D.O. 11.07.07, reemplaza numeral 3.

- b) Que se ejecute un proyecto de mejoramiento en el espacio público que enfrenta el terreno, en toda el área comprendida entre la línea oficial y la solera, de acuerdo al diseño y características establecidos en el respectivo plano seccional.<sup>286</sup>

Sólo se podrán hacer las exigencias a que alude la letra b) del inciso anterior, cuando las Municipalidades hayan establecido las características y el diseño de los proyectos de mejoramiento del espacio público mediante planos seccionales.<sup>287</sup>

Las obras que se deban realizar en conformidad al presente artículo deberán ejecutarse o garantizarse y contar con recepción final previa o conjuntamente con las obras de edificación.<sup>288</sup>

**Artículo 2.6.5.** Los proyectos que cumplan con la condición de dimensión a que se refieren las letras a) o b) del número 1. del artículo 2.6.4., podrán exceder hasta en un 50% el coeficiente de constructibilidad establecido por el Plan Regulador respectivo.<sup>289</sup>

Los proyectos que cumplan con la condición de dimensión a que se refiere la letra c) del número 1. del artículo 2.6.4., podrán exceder hasta en un 30% el coeficiente de constructibilidad establecido por el Plan Regulador respectivo.<sup>290</sup>

**Artículo 2.6.6.** Los proyectos que cumplan con la condición de uso podrán exceder hasta en un 50% el coeficiente de constructibilidad establecido por el Plan Regulador respectivo.

**Artículo 2.6.7.** Los proyectos que cumplan con la condición de localización y ampliación a que se refieren las letras a) o b) del numeral 3. del artículo 2.6.4. de esta Ordenanza, podrán aumentar hasta en un 50% el coeficiente de constructibilidad establecido en el Plan Regulador respectivo.<sup>291</sup>

**Artículo 2.6.8.** Tratándose de fusión de terrenos, en los porcentajes de incremento de los coeficientes de constructibilidad señalados en los artículos 2.6.5., 2.6.6. y 2.6.7. se entiende incluido el 30% de aumento de dicho coeficiente que otorga el artículo 63 del D.F.L. N° 458, de Vivienda y Urbanismo, de 1975.<sup>292</sup>

**Artículo 2.6.9.** Los proyectos que cumplan con la condición de dimensión y/o de uso, podrán exceder hasta en un 25% la altura máxima establecida por el Plan Regulador respectivo. Cuando la altura esté expresada en pisos y de la aplicación de este porcentaje resulte una fracción de piso igual o mayor que 0,5 se permitirá la construcción de un piso más. En el caso que dicho Plan Regulador contemple edificación continua, y el Conjunto Armónico no ocupe una manzana completa, el aumento de altura regirá sólo para las edificaciones aisladas construidas por sobre la altura máxima de la edificación continua, y se aplicará a partir de la altura máxima fijada para la edificación continua por el Plan Regulador respectivo.<sup>291</sup>

**Artículo 2.6.10.** En los conjuntos armónicos el aumento del coeficiente de constructibilidad no permite exceder las alturas máximas ya incrementadas por la aplicación del artículo 2.6.9. ni libera

<sup>286</sup> Modificado por D.S. 103 – D.O. 11.07.07; por D.S. 143 – D.O. 18.08.07, reemplaza locución.

<sup>287</sup> Modificado por D.S. 143 – D.O. 18.08.07, intercala inciso.

<sup>288</sup> Modificado por D.S. 103 – D.O. 11.07.07; por D.S. 10 – D.O. 23.05.09, reemplaza inciso.

<sup>289</sup> Modificado por D.S. 103 – D.O. 11.07.07, reemplaza expresión en inciso 1°.

<sup>290</sup> Modificado por D.S. 128 – D.O. 02.11.96, reemplaza artículo.

<sup>291</sup> Modificado por D.S. 128 – D.O. 02.11.96; por D.S. 103 – D.O. 11.07.07, reemplaza artículo.

<sup>292</sup> Modificado por D.S. 128 – D.O. 02.11.96; por D.S. 103 – D.O. 11.07.07, reemplaza expresión.

del cumplimiento de rasantes y distanciamientos establecidos por el respectivo Plan Regulador o a falta de éste o si no contiene norma en la materia, por esta Ordenanza, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2.6.11. de este mismo Capítulo.<sup>293</sup>

Del mismo modo, en los conjuntos armónicos el aumento de altura no libera del cumplimiento del coeficiente de constructibilidad ya incrementado por la aplicación de los artículos 2.6.5., 2.6.6. y 2.6.7., ni de las rasantes y los distanciamientos establecidos por el respectivo Plan Regulador o a falta de éste o si no contiene norma en la materia, por esta Ordenanza, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2.6.11. de este mismo Capítulo.<sup>294</sup>

**Artículo 2.6.11.** Con el fin de evitar diseños con planos inclinados de los edificios producto de las rasantes a que se refiere el artículo 2.6.3. de este mismo Capítulo, las edificaciones aisladas podrán sobrepasar opcionalmente éstas siempre que la sombra del edificio propuesto, proyectada sobre los predios vecinos no supere la sombra del volumen teórico edificable en el mismo predio y se cumplan las condiciones que señalan los artículos siguientes, todo lo cual deberá graficarse en un plano comparativo que permita verificar su cumplimiento.

Asimismo, podrán acogerse a este artículo los proyectos que, por efecto de aplicación de alguna norma, resulten con retranqueos, salvo que se trate de una condición morfológica expresamente contemplada en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.<sup>295</sup>

No corresponderá a las Direcciones de Obras Municipales, ni al Revisor Independiente en su caso, verificar los cálculos presentados, los que serán de la responsabilidad del autor del proyecto, bastando la comparación de lo informado en el plano que señala el artículo 2.6.14. de este mismo Capítulo.<sup>296</sup>

**Artículo 2.6.12.** Para los efectos de calcular la sombra proyectada sobre los predios vecinos bastará con medir la superficie de ésta. Las áreas adyacentes con uso espacio público no se contabilizarán en dicho cálculo, a pesar de que el volumen teórico planteado les proyecte sombra.

En ningún caso el proyecto podrá superar las superficies de sombra parciales que proyecta el volumen teórico hacia las orientaciones, oriente, poniente y sur, ni por ende la superficie de sombra total producida por dicho volumen teórico edificable en el predio, así como tampoco su altura total.

Adicionalmente, sin perjuicio de los distanciamientos mínimos establecidos en el artículo 2.6.3. o en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial, las edificaciones aisladas que se acojan al artículo 2.6.11., además deberán cumplir a partir de los 10,5 m de altura, con un distanciamiento hacia los predios vecinos no inferior a 1/6, 1/5 o 1/4 de la altura total de la edificación, según se trate de edificaciones ubicadas en cada una de las agrupaciones de regiones indicadas en la tabla de rasantes inserta en el inciso sexto del artículo 2.6.3. de esta Ordenanza, respectivamente. En el caso de la edificación aislada por sobre la edificación continua, la altura total de la edificación para aplicar dicho distanciamiento, se medirá a partir de la altura máxima permitida para la edificación continua.<sup>297</sup>

<sup>293</sup> Modificado por D.S. 128 – D.O. 02.11.96; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye punto final inciso 1°.

<sup>294</sup> Modificado por D.S. 128 – D.O. 02.11.96; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye punto final inciso 2°.

<sup>295</sup> Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, intercala inciso 2°.

<sup>296</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega nuevo artículo.

<sup>297</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 177 – D.O. 25.01.03; por D.S. 94 – D.O. 18.06.08, reemplaza expresión.

**Artículo 2.6.13.** La sombra proyectada, tanto del proyecto como del volumen teórico, podrá calcularse utilizando el siguiente procedimiento:

- 1. En cada orientación, la sombra se proyectará sobre un plano horizontal imaginario ubicado en el nivel medio del propio terreno, siempre que su pendiente promedio no supere el 10%. El citado nivel medio corresponderá al suelo natural o a la altura máxima de la edificación continua, en su caso.
- 2. En terrenos que tengan una pendiente promedio superior al 10% la sombra proyectada se calculará sobre un plano paralelo a la pendiente promedio para cada orientación.
- 3. En edificios de planta ortogonal se podrá tomar la orientación predominante de cada fachada.
- 4. Las superficies de sombra se trazarán sobre el plano sólo en las orientaciones sur, oriente y poniente, abatiendo los vértices superiores de los volúmenes según el ángulo, con respecto a la horizontal y expresado en grados sexagesimales, que para cada caso señala la siguiente tabla:

Sombra Proyectada	I a III y XV Regiones	IV a IX Región y R.M.	X a XII y XIV Regiones
Hacia el Sur	63°	57°	51°
Hacia el Oriente	28°	26°	24°
Hacia el Poniente	28°	26°	24°

298

Para trazar la sombra proyectada en cada orientación, se podrá dividir la altura de cada vértice según la siguiente tabla:

63° dividir la altura por 1,96	57° dividir la altura por 1,54	51° dividir la altura por 1,23
28° dividir la altura por 0,53	26° dividir la altura por 0,49	24° dividir la altura por 0,45

Sobre el trazado resultante se calculará la superficie de cada una de las tres sombras sobre los predios vecinos y la suma de ellas, para efectos de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriormente señalados.<sup>299</sup>

**Artículo 2.6.14.** Los resultados obtenidos por la aplicación de los artículos anteriores deberán graficarse en un plano comparativo de sombras, que tendrá las siguientes características:

- 1. Al costado izquierdo se ubicará una planta de emplazamiento del volumen teórico, a escala 1:250 o 1:500, graficando las sombras proyectadas en cada una de las tres orientaciones.
- 2. Al costado derecho se ubicará la planta del proyecto siguiendo las mismas reglas.

<sup>298</sup> Modificado por D.S. 94 – D.O. 18.06.08, reemplaza expresiones.

<sup>299</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega nuevo artículo.

3. Se indicarán las medidas y superficie de las sombras y la pendiente promedio del terreno.
4. Se indicarán las variaciones parciales y totales de las sombras y la altura permitida para las construcciones en los predios vecinos.<sup>300</sup>

**Artículo 2.6.15.** Un proyecto acogido a Conjunto Armónico podrá dividirse en partes, siempre que los predios resultantes de la subdivisión no sean inferiores a 2.500 m<sup>2</sup> y que cada parte cumpla individualmente con las normas del Título 4 de esta Ordenanza.

Asimismo, podrán aprobarse proyectos acogidos a Conjunto Armónico emplazados en 2 o más predios colindantes, siempre que el terreno total involucrado cumpla las disposiciones del artículo 2.6.4. de esta Ordenanza y la solicitud de permiso sea suscrita por los propietarios de los predios involucrados.

En el expediente se deberá acompañar un plano de emplazamiento en que se grafiquen, a una escala adecuada, los predios y las edificaciones a desarrollar en cada una de las partes del proyecto y las normas urbanísticas de cada predio.

En caso que se contemplen servidumbres de paso entre los distintos predios éstas deberán señalarse en el proyecto.

Las normas urbanísticas se aplicarán a los proyectos de que trata este artículo como si se tratara de un solo predio, y en el caso que el predio o los predios queden afectos a dos o más zonas o subzonas del instrumento de planificación territorial, se aplicará lo preceptuado en el artículo 2.1.21. de esta Ordenanza.

En caso de aprobarse un proyecto acogido a Conjunto Armónico emplazado en dos o más predios, el Director de Obras Municipales dictará la resolución del permiso de edificación acogiendo dicho proyecto a Conjunto Armónico. En estos casos, para efectos del control de las normas urbanísticas utilizadas por el total del proyecto, la Dirección de Obras Municipales deberá llevar un registro separado de los proyectos que se aprueben en conformidad al presente artículo.<sup>301</sup>

**Artículo 2.6.16.** A los proyectos acogidos a Conjunto Armónico que se emplacen en dos o más predios, no les serán aplicables las normas sobre rasantes y distanciamientos en los deslindes entre predios del mismo proyecto.

Asimismo dichos proyectos podrán redistribuir la capacidad máxima de edificación de cada predio en el total del proyecto, siempre que el volumen total del proyecto no supere la suma de las capacidades máximas de edificación de los predios individuales y la altura máxima que resulte de la aplicación del artículo 2.6.9.

Las modificaciones de los proyectos a que se refiere el inciso primero de este artículo, relativas al emplazamiento, la volumetría o las fachadas de la edificación, requerirán que se acompañe a la solicitud de modificación la aceptación expresa de los propietarios de los demás predios, aun cuando tales modificaciones afecten sólo a la parte del proyecto emplazada en un solo predio.<sup>302</sup>

<sup>300</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega nuevo artículo.

<sup>301</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 103 – D.O. 11.07.07, reemplaza artículo.

<sup>302</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye inciso 2º por nuevos incisos 2º y 3º.

**Artículo 2.6.17.** Los proyectos acogidos a la Ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, clasificados como condominios Tipo B, deberán contemplar superficies de terreno de dominio común destinadas a vialidad, áreas verdes y equipamiento como si se trataran de proyectos de loteo.

En estos casos, el proyecto deberá asimilar los anchos de las vías conforme a la tipología que establece el artículo 2.3.4. de este mismo Título y el pavimento de las mismas se ejecutará conforme a las especificaciones mínimas que señalan los incisos quinto y siguientes del artículo 3.2.5., las cuales podrán ser modificadas por el arquitecto del proyecto, siempre que se aseguren condiciones similares en cuanto a resistencia y durabilidad.

Tratándose de proyectos clasificados como condominios Tipo A, los estándares y condiciones de diseño de las obras interiores de carácter colectivo, tales como vías de acceso, obras de pavimentación y áreas verdes, serán determinados por el arquitecto del proyecto.<sup>303</sup>

Las obras de pavimentación señaladas no requerirán permisos especiales o la aprobación de un proyecto de las mismas, y serán recepcionadas por la Dirección de Obras Municipales bajo el carácter de obras complementarias.<sup>304</sup>

**Artículo 2.6.18.** En la tramitación de solicitudes de proyectos acogidos a Conjunto Armónico, sólo le corresponde intervenir al Director de Obras Municipales, quien verificará como parte del proceso normal de revisión que el proyecto cumple las condiciones para acogerse a tales disposiciones, todo ello sin perjuicio de las revisiones que, en su caso, correspondan a los revisores independientes.<sup>2</sup>

**Artículo 2.6.19.** El incremento de altura señalado en el artículo 2.6.9. de esta Ordenanza para los proyectos acogidos a Conjunto Armónico, podrá ser disminuido en un 50% por los planes reguladores comunales, de acuerdo a las características de las zonas o subzonas de la comuna.

Asimismo, el plan regulador comunal podrá determinar zonas o subzonas en las que se rebajen hasta en un 50% los porcentajes de mayor constructibilidad señalados en los artículos 2.6.5., 2.6.6. y 2.6.7.<sup>305</sup>

<sup>303</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, intercala inciso 3°.

<sup>304</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega nuevo artículo.

<sup>305</sup> Modificado por D.S. 103 – D.O. 11.07.07, agrega nuevo artículo.

## CAPÍTULO 7

### DE LAS SALIENTES Y DECORACIONES DE LA EDIFICACIÓN

**Artículo 2.7.1.** Los cuerpos salientes que sobresalgan del plano vertical levantado sobre la línea oficial deberán atenerse a las siguientes condiciones:

1. Hasta 3 m de altura, medidos en todos y cada uno de los puntos de la línea oficial a partir del nivel de la acera, no se permitirá que ningún cuerpo, fijo o móvil, sobresalga de dicho plano vertical. Se exceptúan las ménsulas cuya saliente podrá comenzar a 2,50 m de altura sobre dicho nivel.
2. El Plan Regulador Comunal o Seccional podrá permitir que a partir de la altura de los 3 m existan cuerpos salientes de la línea oficial hasta un ancho de 1,80 m. Así también podrá permitir mayores salientes respecto de marquesinas y toldos.<sup>306</sup>

Para los efectos de la aplicación de la presente norma son cuerpos salientes, entre otros, balcones, marquesinas, cornisas, pisos en volado, vigas, cortinas y toldos.

Tratándose de edificación continua, estos cuerpos salientes, excluidas las marquesinas y toldos, deberán mantener una distancia mínima de 1 m al plano medianero.

**Artículo 2.7.2.** Se podrá autorizar una construcción que comunique inmuebles que se enfrenten en ambos costados sobre una vía pública, previa concesión otorgada por la Municipalidad correspondiente, siempre que con ello no se afecte negativamente las condiciones físicas y ambientales del entorno, según lo defina el Plan Regulador Comunal o el Plan Seccional, cumpliendo además los siguientes requisitos técnicos:

1. Que la altura libre bajo la construcción, en ninguno de sus puntos, sea inferior a 4,50 m.<sup>307</sup>
2. Que la construcción no consulte apoyos intermedios en el espacio público, salvo que para dichos apoyos se cuente con una concesión de la Municipalidad.
3. Que no se exceda el máximo del espacio público que el Plan Regulador Comunal o Plan Seccional permite cubrir. En ausencia de éstos, el ancho de la conexión no podrá sobrepasar el 50% de la distancia entre las líneas oficiales de ambos predios.<sup>308</sup>

**Artículo 2.7.3.** Los elementos decorativos que se consulten en las fachadas de edificios, tales como antetechos, balaustradas, capiteles, cornisas, esculturas, jarrones, marquesinas, molduras, pilastras, y otros similares, deberán consistir en elementos estructurales autosoportantes capaces de resistir sollicitaciones provenientes de sismos y otros fenómenos naturales, para evitar su desprendimiento.

**Artículo 2.7.4.** Las fachadas secundarias visibles desde los espacios públicos deberán guardar armonía con la fachada principal.

**Artículo 2.7.5.** Las partes de un muro divisorio que quedan visibles desde los espacios públicos deberán terminarse de manera que su aspecto guarde relación con el resto de la edificación.

<sup>306</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, reemplaza número 2.

<sup>307</sup> Modificado por D.S. 193 – D.O. 13.01.06, reemplaza numeral.

<sup>308</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

**Artículo 2.7.6.** Todos los propietarios están obligados a revocar, limpiar o pintar las fachadas de sus casas y las medianeras que hayan quedado al descubierto, siempre que, como medida de ornato lo ordene la autoridad local.

**Artículo 2.7.7.** La Municipalidad, a través del Plan Regulador Comunal o Seccional, podrá exigir la construcción de portales o marquesinas en los edificios que enfrentan a un espacio o edificios de uso público, cuando haya razones fundadas para exigirlo. En tal caso, el Director de Obras Municipales fijará las características de las arcadas, pórticos, u otros, de dichos portales y de las marquesinas.

**Artículo 2.7.8.** Las Municipalidades, a través de Planos Seccionales, podrán establecer características arquitectónicas determinadas para los proyectos que se realicen en sectores ligados a Monumentos Nacionales, o cuando se trate de inmuebles o zonas de conservación histórica, de manera que las nuevas construcciones, o la modificación de las existentes, constituyan un aporte urbanístico relevante. Tales características arquitectónicas deberán situarse dentro de las normas urbanísticas establecidas para la respectiva zona o subzona en el Plan Regulador Comunal o Seccional.

En el caso de inmuebles o zonas de conservación histórica, el Plano Seccional a que se refiere este artículo podrá aprobarse de manera simultánea con la modificación del Plan Regulador Comunal destinado a la incorporación de tales inmuebles o zonas al Plan Regulador Comunal o Seccional.<sup>309</sup>

**Artículo 2.7.9.** Los Municipios, a través de Planos Seccionales, podrán establecer como obligatorio para todos o algunos de los inmuebles integrantes de un sector, plaza, calle o avenida, según lo hubiere determinado el Plan Regulador Comunal, la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas, incluyendo disposiciones sobre la altura total de éstas y sobre la correlación de los pisos entre sí, con el fin de obtener un efecto armónico mediante el conjunto de las edificaciones.

Esta misma medida podrá imponerse cuando se trate de terrenos con menos de 15 m de frente ubicados entre edificios construidos a cuya arquitectura se quiere armonizar la del nuevo edificio.<sup>310</sup>

**Artículo 2.7.10.** La instalación de publicidad en la vía pública o que pueda ser vista u oída desde la vía pública, deberá cumplir con las condiciones mínimas que determina este artículo.

La Municipalidad a través del Plan Regulador Comunal o el Plan Seccional, podrá establecer mayores restricciones que las contempladas en el presente artículo.

Toda instalación de publicidad, deberá cumplir con las siguientes exigencias mínimas:

- a) Cumplir con las normas urbanísticas de la zona en que se emplace.
- b) Cumplir con las normas relativas a seguridad, resistencia y estabilidad, considerando factores tales como seguridad contra incendio, resistencia al viento, resistencia de la estructura de los elementos soportantes y sus fundaciones, comportamiento de materiales, normas de instalaciones y sistemas, lo cual será informado y suscrito por un profesional competente al momento de solicitar el respectivo permiso.

<sup>309</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, reemplaza artículo

<sup>310</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza artículo.



- c) La instalación de publicidad no podrá dificultar la percepción de señalizaciones del tránsito ni entorpecer el alumbrado público.
- d) Se prohíbe ubicar soportes de carteles publicitarios en Parques Intercomunales y Comunales existentes o declarados de utilidad pública, en plazas y áreas verdes públicas. Sólo se podrán ubicar soportes de carteles publicitarios en el espacio de uso público destinado a vialidad si expresamente lo permite el Plan Regulador Comunal o el Plan Seccional. Dichos instrumentos de planificación territorial podrán prohibir la instalación de este tipo de carteles publicitarios en inmuebles de propiedad privada.
- e) Los avisos luminosos fijos o intermitentes, no podrán localizarse en zonas residenciales exclusivas determinadas por el Plan Regulador Comunal.
- f) La instalación de un elemento publicitario no podrá bloquear los vanos de una edificación ni las salidas de escape o rescate, o entorpecer los dispositivos de combate contra el fuego.

Los avisos publicitarios provisorios que se instalen con el propósito de cubrir fachadas de las edificaciones para ejecución de obras de construcción, sólo podrán autorizarse por un período que no exceda el de ejecución de las obras de construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación, demolición y mantención que se realicen en el predio, el cual no podrá ser superior a 3 meses. Dicha autorización sólo podrá ser renovada por una sola vez por el mismo plazo señalado.

Los propietarios de las instalaciones de publicidad a que se refiere este artículo, estarán obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, limpieza y seguridad.

Los derechos municipales a cancelar por los permisos que requieran las instalaciones a que se refiere este artículo serán los correspondientes a las Obras Provisorias conforme al N° 3 de la tabla contenida en el artículo 130° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Para estos efectos el interesado deberá presentar a la Dirección de Obras Municipales los siguientes documentos:

- a) Plano que grafique el cumplimiento de las normas urbanísticas del Plan Regulador Comunal. Dicho plano deberá ser suscrito por el propietario del predio donde se efectuará la instalación y por los profesionales competentes.
- b) Informe del profesional competente que indique el cumplimiento de las normas relativas a seguridad, resistencia y estabilidad a que se refiere este artículo.

Tratándose de avisos o letreros luminosos que requieran instalación eléctrica, deberán ser certificados por un instalador autorizado por la Superintendencia de Servicios Eléctricos y Combustibles.

- c) Plano de estructura de los soportes firmado por un profesional competente, cuando corresponda.
- d) Presupuesto de las obras.

Las instalaciones de propaganda y publicidad necesarias para singularizar la actividad que se desarrolla en un inmueble se regirán por las disposiciones que establezca la Ordenanza Local de Propaganda y Publicidad.

La propaganda y publicidad electoral se regirá por la Ley N° 18.700, Orgánica Constitucional Sobre Votaciones Populares y Escrutinios.<sup>311</sup>

**Artículo 2.7.11.** Los Planes Reguladores Comunales podrán establecer disposiciones que rijan los cuerpos salientes que sobresalgan del plano vertical de la línea de edificación sobre el antejardín.<sup>312</sup>

---

<sup>311</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 193 – D.O. 13.01.06, reemplaza artículo.

<sup>312</sup> Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, agrega artículo.

## TÍTULO 3 DE LA URBANIZACIÓN

### CAPÍTULO 1

#### DE LOS PERMISOS DE LAS OBRAS Y SUS TRÁMITES<sup>313</sup>

**Artículo 3.1.1.** La subdivisión, el loteo y la urbanización de loteos existentes, requerirán de permiso de la Dirección de Obras Municipales.<sup>314</sup>

**Artículo 3.1.2.** Para solicitar al Director de Obras Municipales la aprobación de un proyecto de subdivisión, se deberán presentar los siguientes documentos:

1. Solicitud firmada por el propietario del terreno y por el arquitecto proyectista, en la cual se incluirá una declaración jurada simple del propietario como titular del dominio.
2. Original o copia autorizada por Notario del certificado de avalúo fiscal vigente.
3. Fotocopia del Certificado de Informaciones Previas, salvo que en la solicitud se indique su número y su fecha.
4. Plano de subdivisión a escala no menor a 1:1.000, con curvas de nivel al menos cada 2m, dimensiones de los deslindes del terreno, identificación de los lotes resultantes y sus dimensiones, cuadro de superficies de los lotes resultantes y, en su caso, indicación de zonas de restricción y de riesgos que pudieren afectarlo. En caso de terrenos de más de 5há, las curvas de nivel podrán graficarse, a lo menos, cada 5 m.<sup>315</sup>
5. Plano de ubicación del terreno a escala no inferior a 1:5.000, con indicación de las vías o espacios de uso público existentes en su proximidad y de otros elementos referenciales relevantes del lugar, que faciliten su identificación.
6. Plano con graficación de la subdivisión predial existente y la propuesta.

Los planos indicados en los números 5 y 6 de este artículo podrán omitirse si la información correspondiente se incluye en el plano general de subdivisión señalado en el número 4. Todos los planos mencionados deberán ir firmados por el propietario y por el arquitecto proyectista.<sup>316</sup>

**Artículo 3.1.3.** Para la fusión de dos o más terrenos se presentará una solicitud en que el propietario declare, bajo su exclusiva responsabilidad, ser titular del dominio de los lotes que desea fusionar y un plano firmado por éste y por el arquitecto proyectista, en donde se grafique la situación anterior y la propuesta, indicando los lotes involucrados y sus roles, sus medidas perimetrales, la ubicación de los predios y un cuadro de superficies. Revisados dichos antecedentes, el Director de Obras Municipales aprobará sin más trámite la fusión, autorizando su archivo en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

<sup>313</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, reemplaza capítulo.

<sup>314</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97, reemplaza artículo.

<sup>315</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza número 4.

<sup>316</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza inciso 2°.

Para la aprobación de anteproyectos que involucren dos o más predios, no se requerirá efectuar las fusiones, subdivisiones o rectificaciones de deslindes que se contemplen. En la resolución aprobatoria del anteproyecto se consignará la obligación de solicitar dichas acciones en forma previa o conjunta con la solicitud de permiso, siendo requisito para otorgar éste que se haya perfeccionado la actuación correspondiente.

Para la subdivisión y fusión simultánea de dos o más predios, será requisito que el resto del predio que se subdivide cumpla con la superficie predial mínima que establezca el instrumento de planificación territorial, no siendo aplicable este requisito al retazo que se fusionará en el mismo acto.

En los casos que señala el inciso precedente, se presentará una solicitud suscrita por el propietario de los predios involucrados, en la que declare, bajo su exclusiva responsabilidad ser titular del dominio del predio respectivo, acompañando un plano firmado por éste y por el arquitecto proyectista, en el que se grafique la situación anterior, la intermedia y la que se aprueba, indicando los lotes involucrados, sus roles, sus medidas perimetrales, la ubicación de los predios y un cuadro de superficies.

Los derechos municipales a cobrar por la revisión del plano de fusión de que trata este artículo corresponderán a los indicados en el número 9 de la tabla del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En el caso señalado en el inciso tercero del presente artículo, corresponderá, además, el cobro por concepto de subdivisión, indicado en el número 1 de la tabla antes referida.<sup>317</sup>

**Artículo 3.1.4.** Para solicitar al Director de Obras Municipales la aprobación de anteproyectos de loteo, se deberán presentar los siguientes documentos:

1. Solicitud firmada por el propietario del terreno y el arquitecto proyectista, en la cual se incluirá una declaración jurada simple del propietario como titular del dominio.
2. Original o copia autorizada ante Notario del certificado de avalúo fiscal vigente.
3. Fotocopia del Certificado de Informaciones Previas, salvo que en la solicitud se indique su número y fecha.
4. Plano en que se grafique la situación actual del predio, con sus respectivos roles, a una escala adecuada para su comprensión, indicando las medidas de cada uno de los deslindes con los vecinos.
5. Plano del anteproyecto de loteo, a escala no menor de 1:1.000, suscrito por el propietario y el arquitecto, que deberá contener:
  - a) Curvas de nivel cada 1 metro para pendientes promedio de hasta 25%, y cada 5 metros para pendientes superiores. Los planos deberán señalar los cursos naturales y canales de agua, líneas de tendido eléctrico y ductos de otras instalaciones que atraviesen o enfrenten el terreno.
  - b) Numeración de los nuevos lotes con sus dimensiones respectivas.

<sup>317</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 10 – D.O. 23.05.09, reemplaza incisos 2° y 3° por incisos 2° al 5°.

- c) Trazados geométricos de las nuevas vías que sitúen sus ejes y establezcan sus anchos, y los empalmes con vías existentes, en que se deberán definir tanto los trazados en planta como los perfiles transversales.
  - d) Graficación de los terrenos correspondientes a las cesiones para áreas verdes públicas y equipamiento, con sus dimensiones y superficies.
  - e) Areas de restricción o de riesgos que afecten el terreno y sus respectivas obras de protección cuando corresponda.
  - f) Cuadro de superficies de los lotes resultantes y porcentajes de distribución de las superficies correspondientes a cesiones gratuitas para áreas verdes, equipamiento y vialidad, a que alude el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
  - g) Ubicación del terreno, a escala no inferior 1:5.000, con indicación de las vías y/o espacios públicos existentes en su proximidad y de otros elementos referenciales relevantes que faciliten su identificación.
6. Medidas de prevención de riesgos provenientes de áreas colindantes y/o del mismo terreno, cuando el Director de Obras Municipales lo exija en el certificado de informaciones previas.<sup>318</sup>

Las firmas del propietario que se requieren en los puntos 1. y 5. del inciso primero de este artículo, no serán exigibles en el caso previsto en el inciso tercero del artículo 1.2.2.<sup>319</sup>

El anteproyecto de loteo contemplará los trazados de nuevas vías y sus empalmes con vías existentes, la singularización de lotes y las superficies de uso público, los antejardines y las zonas de protección y de riesgo que puedan afectarlo. En el caso de Loteos D.F.L. N° 2 con construcción simultánea, se aprobarán, además, las viviendas y sus condiciones urbanísticas, en conformidad al artículo 6.2.5. de esta Ordenanza.<sup>320</sup>

En caso que sobre el anteproyecto sometido a su consideración, el Director de Obras Municipales tuviere observaciones que formular, se estará al procedimiento que señala el artículo 1.4.9. de esta Ordenanza.<sup>321</sup>

El anteproyecto aprobado mantendrá su vigencia por el plazo indicado en el artículo 1.4.11. de esta Ordenanza para los efectos de obtener el permiso correspondiente.<sup>322-323</sup>

**Artículo 3.1.5.** El legajo de antecedentes anexo a la solicitud de permiso de loteo y de ejecución de obras de urbanización, estará constituido por los siguientes documentos:

1. Los antecedentes señalados en el artículo 3.1.4., con excepción de los correspondientes al número 5, o anteproyecto de loteo aprobado.

<sup>318</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, elimina N° 6, pasando el N° 7 a ser N° 6.

<sup>319</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza inciso 2°.

<sup>320</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza expresión.

<sup>321</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza inciso 4°.

<sup>322</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 85 – D.O. 28.08.93; por D.S. 4 – D.O. 07.03.94; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97, reemplaza artículo.

<sup>323</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza inciso 5°.

2. Plano de loteo con las características del número 5 del artículo 3.1.4.
3. Planos de los proyectos de urbanización, debidamente firmados por los profesionales competentes, incluyendo, cuando el proyecto consulte tales instalaciones, los correspondientes a redes de agua potable y alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias, redes de electrificación, alumbrado público, gas, telecomunicaciones, pavimentación y sus obras complementarias, plantaciones y obras de ornato, y obras de defensa del terreno, todos ellos con sus respectivas especificaciones técnicas.<sup>324</sup>
4. Certificado de factibilidad de dación de servicios de agua potable y alcantarillado, para la densidad propuesta, emitido por la empresa de servicios sanitarios correspondiente. De no existir empresa de servicios sanitarios en el área se deberá presentar un proyecto de agua potable y alcantarillado, aprobado por la autoridad respectiva.<sup>325</sup>
5. Memoria explicativa del loteo.<sup>326</sup>

Deberán adjuntarse sus memorias explicativas y sus especificaciones técnicas.<sup>327</sup>

**Artículo 3.1.6.** Para solicitar al Director de Obras Municipales la aprobación correspondiente en los casos contemplados en los numerales 2 y 3 del artículo 2.2.4. de esta Ordenanza, se deberán presentar los siguientes antecedentes:

1. En el caso señalado en el numeral 2 del artículo 2.2.4., para solicitar el permiso de ejecución de obras de urbanización de los terrenos afectos a utilidad pública, se deberán presentar los planos de los proyectos de las obras de urbanización definidas por el Director de Obras Municipales, de conformidad al inciso segundo del artículo 2.2.4. de esta Ordenanza, debidamente firmados por los profesionales competentes.
2. En el caso señalado en el numeral 3 del artículo 2.2.4., para aprobar la división de un predio afecto a utilidad pública, se deberán presentar los documentos que se indican en los artículos 3.1.4. ó 3.1.5. de esta Ordenanza, según corresponda.<sup>328</sup>

**Artículo 3.1.7.** Las solicitudes de subdivisión y urbanización del suelo en terrenos ubicados fuera del límite urbano establecido por un Instrumento de Planificación Territorial, a que se refiere el número 2 del artículo 2.1.19., deberán ajustarse al siguiente procedimiento:<sup>329</sup>

1. Deberán presentarse a la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura los siguientes antecedentes:
  - a) Solicitud firmada por el propietario del predio, en que se señale su ubicación, el objeto de la subdivisión y una declaración jurada de dominio.

<sup>324</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza número 3.

<sup>325</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza número 4.

<sup>326</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza número 5.

<sup>327</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 4 – D.O. 07.03.94; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97, reemplaza artículo.

<sup>328</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 4 – D.O. 07.03.94; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 99 – D.O. 06.09.08, reemplaza artículo.

<sup>329</sup> Modificado por D.S. 143 – D.O. 27.09.03, reemplaza enunciado.

- b) Plano de subdivisión a una escala adecuada de el o los paños respectivos, suscrito por el propietario y el arquitecto, indicando la situación existente y la propuesta, con los deslindes generales, la superficie del terreno y de los lotes resultantes, con sus características topográficas generales y las vías públicas cercanas.
- c) Factibilidad o especificación de la dotación de servicios contemplados.

En caso que el propietario proponga obras de urbanización, deberá adjuntarse un plano indicando sus características.

2. La Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura, en un plazo máximo de 45 días, evaluará la solicitud previo informe del Servicio Agrícola y Ganadero y, en caso de no haber objeciones, enviará los antecedentes a la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo solicitando el informe favorable correspondiente.
3. La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en un plazo máximo de 30 días, informará lo solicitado y si dicho informe fuere favorable, señalará el grado de urbanización que deberá tener dicha división predial, respetando lo dispuesto en los artículos 2.2.10. y 6.3.3. de esta Ordenanza, según proceda. Si el proyecto de subdivisión o urbanización corresponde a un área normada por un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá verificar que el proyecto cumple con las normas pertinentes del respectivo Instrumento de Planificación Territorial.<sup>330</sup>
4. Con el mérito de los antecedentes precitados, la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura resolverá sin más trámite respecto a la solicitud y en caso de aprobarla, dejará constancia de las condiciones de urbanización informadas por la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
5. Los antecedentes se presentarán al Director de Obras Municipales correspondiente, quién resolverá respecto a la división y al permiso de urbanización conforme al procedimiento general. En el caso de proyectos que deban someterse a evaluación ambiental por disposición de la Ley de Bases Generales del Medio Ambiente, deberá presentarse la resolución favorable de la Comisión Regional respectiva.<sup>331</sup>

**Artículo 3.1.8.** El Director de Obras Municipales concederá el permiso respectivo una vez que haya comprobado que los antecedentes acompañados a la solicitud cumplen con las disposiciones contenidas en el instrumento de planificación territorial que corresponda, con la Ley General de Urbanismo y Construcciones y con la presente Ordenanza, previo pago de los derechos que procedan.

Las solicitudes de permisos para las acciones a que se refiere el presente Capítulo deberán ser resueltas por los Directores de Obras Municipales dentro de un plazo de 30 días, contados desde la presentación de la solicitud. Dicho plazo se reducirá a 15 días si a la solicitud se acompaña informe favorable de un revisor independiente.<sup>332</sup>

<sup>330</sup> Modificado por D.S. 143 – D.O. 27.09.03, reemplaza el numeral 3.

<sup>331</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

<sup>332</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97, reemplaza artículo.

En caso que el Director de Obras Municipales tuviere observaciones respecto a los anteproyectos o proyectos sometidos a su aprobación se estará al procedimiento previsto en el artículo 1.4.9. de esta Ordenanza.<sup>333</sup>

Si se hubiere aprobado previamente un anteproyecto y el revisor independiente declara en el informe favorable que el proyecto se ajusta íntegramente al anteproyecto, el Director de Obras Municipales omitirá la verificación de los antecedentes y otorgará el permiso sin más trámite, sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 116 Bis A) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.<sup>334</sup>

Para la determinación de los derechos municipales se estará al procedimiento indicado en el artículo 5.1.14. En caso que el proyecto cuente con informe de revisor independiente los derechos municipales se rebajarán en un 30%.<sup>334</sup>

**Artículo 3.1.9.** Si después de concedido el permiso de urbanización, o con construcción simultánea, y antes de la recepción definitiva de las obras, hubiere necesidad de introducir modificaciones o variantes en el proyecto o en la ejecución de las obras, deberán presentarse ante el Director de Obras Municipales los siguientes antecedentes:<sup>335</sup>

1. Solicitud de modificación, firmada por el propietario y el arquitecto proyectista.
2. Lista de los documentos que se agregan, se reemplazan o se eliminan con respecto al expediente original, firmada por el arquitecto.
3. Planos con las modificaciones, indicando los cambios con respecto al proyecto aprobado.
4. Cuadro de superficies modificado.
5. Especificaciones técnicas de las modificaciones, si correspondiere.
6. Presupuesto de las modificaciones, cuando proceda.
7. Fotocopia de los permisos que se solicita modificar.

Una vez aprobados, y para todos los efectos legales, los nuevos antecedentes reemplazarán a los documentos originales.<sup>336</sup>

En caso de modificaciones de proyectos de loteo que involucren aumento o disminución de los sitios generados, deberá acompañarse un nuevo cálculo de cesiones.<sup>337</sup>

En caso de loteos que cuenten con recepciones parciales de las obras de urbanización, sólo podrán modificarse las partes que no hubieren sido recepcionadas.<sup>337</sup>

<sup>333</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega inciso 3°.

<sup>334</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega inciso.

<sup>335</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye expresión.

<sup>336</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

<sup>337</sup> Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.05.09, agrega inciso.



## CAPÍTULO 2

### DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

**Artículo 3.2.1.** Las obras de urbanización, deberán ajustarse estrictamente a los planos, especificaciones técnicas y demás antecedentes aprobados tanto por los servicios, empresas u organismos técnicos competentes como por la Dirección de Obras Municipales respectiva.

#### De las obras de agua potable, aguas servidas y aguas lluvias<sup>338</sup>

**Artículo 3.2.2.** Todo proyecto relacionado con la construcción, reparación, modificación y ampliación de cualquier obra pública o particular, destinada a la provisión o purificación de agua potable para el consumo humano, quedará sometido a lo dispuesto en el Código Sanitario y sus reglamentos. Así también, la explotación de los servicios públicos sanitarios que se vinculan con la producción y distribución de agua potable, o con la recolección y disposición de aguas servidas y aguas lluvias, quedarán sometidas a lo dispuesto en la Ley General de Servicios Sanitarios y normas sobre la materia que dicte la Superintendencia de Servicios Sanitarios.<sup>339</sup>

Todas las redes y sus correspondientes obras complementarias vinculadas a cualquier proyecto de urbanización de un terreno, serán de cargo del urbanizador y se ejecutarán en conformidad a las normas y especificaciones técnicas sobre diseño y construcción de este tipo de obras, aprobadas por el Ministerio de Obras Públicas a proposición de la Superintendencia de Servicios Sanitarios, en virtud de lo previsto en la Ley General de Servicios Sanitarios, sin perjuicio del cumplimiento de las normas que sobre la misma materia, se deriven de la aplicación del Código de Aguas y del Código Sanitario.

#### De las obras de electrificación, alumbrado público y de gas

**Artículo 3.2.3.** Todas las redes de electrificación, de alumbrado público, de gas y sus respectivas obras complementarias que se vinculen con cualquier proyecto de urbanización de un terreno, serán de cargo del urbanizador y se ejecutarán en conformidad a las normas y especificaciones técnicas sobre diseño y construcción aprobadas por el Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción a proposición de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley General de Servicios Eléctricos.

#### De las obras de telecomunicaciones

**Artículo 3.2.4.** Si se consultan redes y demás obras complementarias relacionadas con telecomunicaciones, éstas serán de cargo del urbanizador y se ejecutarán de acuerdo con las normas y especificaciones técnicas sobre diseño y construcción aprobadas por el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones a proposición de la Subsecretaría de Telecomunicaciones, sin perjuicio del cumplimiento de las normas que sobre la misma materia se deriven de la aplicación de la Ley General de Telecomunicaciones y sus reglamentos.

<sup>338</sup> Modificado por D.S. 4 – D.O. 07.03.94, reemplaza título anterior.

<sup>339</sup> Modificado por D.S. 4 – D.O. 07.03.94, reemplaza expresión inciso 1°.

De la pavimentación y sus obras complementarias

**Artículo 3.2.5.** La pavimentación de las vías de tránsito público y sus obras complementarias vinculadas a la urbanización de un terreno, serán de cargo del urbanizador, conforme al artículo 2.2.4. de esta Ordenanza y se ejecutarán según las normas y especificaciones técnicas señaladas en este Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de las demás exigencias que sobre la misma materia se deriven de la aplicación de la Ley de Pavimentación Comunal.

Las especificaciones de los pavimentos de las calzadas y veredas los determinará el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización (SERVIU) o la Municipalidad de Santiago en su territorio jurisdiccional.

No obstante, el ancho mínimo exigible para los pavimentos de las calzadas y veredas de los distintos tipos de vías, no podrá ser inferior al que se indica para cada caso en la tabla siguiente:<sup>340</sup>

Desplazamiento	Tipo Vía	Calzada	Vereda
Vehicular	Vía expresa	21 m	2 m
	Vía troncal	14 m	2 m
	Vía colectora	14 m	2 m
	Vía de servicio	7 m	2 m
	Vía local	7 m	1,2 m
Peatonal	Pasajes de 50 m o más	3,5 m	
	Pasajes de menos de 50 m	3,0 m	
	Pasajes en pendiente elevada	1,2 m	

341

<sup>341</sup> El pavimento de las calzadas de las vías vehiculares y de los pasajes será de carácter definitivo y se ejecutará como mínimo de hormigón de cemento vibrado de 0,12 m de espesor o de concreto asfáltico en caliente de características tales que aseguren una vida útil equivalente a la solución en hormigón antes señalada.

El perfil longitudinal de las soleras será por lo general paralelo al de la línea de edificación. La pendiente transversal de la vereda no será menor de 2%. Las dimensiones y pendientes de las rampas de transición para el paso de vehículos serán fijadas por los Instrumentos de Planificación Territorial en forma de prevenir posibles accidentes a los peatones.

El pavimento de las veredas estará constituido por una carpeta, colocada sobre una base granular o de otro material de superior calidad. Dicha carpeta podrá ser ejecutada en alguna de las siguientes soluciones:

<sup>340</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, reemplaza enunciado inciso 3°.

<sup>341</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye línea correspondiente a desplazamiento peatonal.

- Baldosas confinadas por solerillas o soleras.
- Hormigón de cemento vibrado de no menos de 0,07 m de espesor, ni de grado inferior a H 20.
- Concreto asfáltico en caliente de 0,03 m de espesor mínimo, entre solerillas prefabricadas de hormigón o similares.
- Adoquines trabados de hormigón compactado o vibrado de no menos de 0,06 m de espesor, con solerillas como restricción de borde.
- En las secciones en que las veredas tengan que soportar el paso de vehículos, el pavimento deberá reforzarse por el propietario del predio respectivo en forma que asegure su duración y buena conservación.
- Cuando hubiere diferencia de nivel entre dos partes de una vereda, la transición se hará por medio de un plano inclinado con pendientes máximas de 15%, salvo casos extraordinarios en que el Director de Obras Municipales podrá autorizar exceder ese límite y aun permitir el empleo de gradas.<sup>342</sup>

**Artículo 3.2.6.** Para los efectos de determinar la calidad de los pavimentos de calzadas en calles y pasajes, que se emplean en la urbanizaciones de conjuntos de viviendas sociales y cooperativas de viviendas, se estará al siguiente orden de menor a mayor:

1. Carpeta de concreto asfáltico en frío.
2. Pavimentos articulados.
3. Carpetas de concreto asfáltico en caliente.
4. Pavimentos de hormigón de cemento vibrado.

**Artículo 3.2.7.** Para los efectos de determinar la calidad de los pavimentos de veredas, que se emplean en las urbanizaciones de conjuntos de viviendas sociales y cooperativas de viviendas, se estará al siguiente orden de menor a mayor:<sup>343</sup>

1. Carpeta de concreto asfáltico en frío.
2. Pavimento de pastelones prefabricados de hormigón.
3. Pavimentos articulados.
4. Carpetas de concreto asfáltico en caliente.
5. Pavimentos de hormigón de cemento vibrado o baldosas.

**Artículo 3.2.8.** Las obras mínimas de la pavimentación básica parcial de conjuntos de viviendas sociales y cooperativas de viviendas, se definirán de acuerdo a las siguientes zonas del país:

**1. Zona norte.**

Calles: Soleras sin zarpa y carpeta de concreto asfáltico en frío de 0,04 m de espesor.

<sup>342</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

<sup>343</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza vocablo.

Veredas: Carpeta de concreto asfáltico en frío de 0,02 m de espesor y 1 m de ancho.<sup>344</sup>

Pasajes: Carpeta de concreto asfáltico en frío de 0,03 m de espesor.

## 2. Zona central.

Calles: Soleras con zarpa y pavimentos articulados de 0,06 m de espesor.

Veredas: Carpeta de concreto asfáltico en frío de 0,03 m de espesor y 1 m de ancho.<sup>345</sup>

Pasajes: Carpeta de concreto asfáltico en frío de 0,04 m de espesor.

## 3. Zona sur.

Calles: Soleras con zarpa y pavimentos articulados de 0,08 m de espesor.

Veredas: Pavimento de pastelones prefabricados de hormigón de 0,05 m de espesor y 1 m de ancho.<sup>346</sup>

Pasajes: Pavimentos articulados de 0,06 m de espesor.

**Artículo 3.2.9.** Excepcionalmente y en forma fundamentada, el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización (SERVIU) podrá establecer exigencias distintas a las indicadas en este Capítulo, cuando así lo autorice expresamente en cada caso la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respectiva, atendiendo a características propias de la región, centro poblado o barrio en que debe desarrollarse el proyecto de pavimentación correspondiente.

### De las aguas de regadío

**Artículo 3.2.10.** Cuando una zona urbanizada sea atravesada por acequias o canales de regadío, el urbanizador hará las canalizaciones necesarias en forma de alejar todo peligro para la salud y seguridad públicas.

Sin perjuicio de lo expuesto en el inciso anterior, la autoridad sanitaria reglamentará la forma y condiciones en que los canales de regadío puedan atravesar sectores poblados.

El riego de las plazas, jardines y huertos, se hará siempre usando aguas que no contravengan las disposiciones sanitarias vigentes.<sup>347</sup>

### De las plantaciones y obras de ornato

**Artículo 3.2.11.** El urbanizador deberá ejecutar a su costa las plantaciones y obras de ornato correspondientes, como parte de las obras de urbanización señaladas en el artículo 2.2.4. de esta Ordenanza, referentes a mobiliario urbano, iluminación, pavimentos peatonales y vegetación adecuada al clima, incluida su correspondiente solución de riego, sin perjuicio de las normas que sobre estas materias puedan contemplar las Ordenanzas Municipales.

<sup>344</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza vocablo.

<sup>345</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza vocablo.

<sup>346</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza vocablo.

<sup>347</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

De no existir dichas disposiciones, las características de las áreas verdes serán definidas por el arquitecto autor del proyecto, debiendo contar a lo menos con mobiliario urbano, iluminación, pavimentos peatonales y vegetación adecuada al clima, incluida su correspondiente solución de riego.

En ambos casos, será necesaria la presentación de un proyecto que señale las obras e instalaciones indicadas en este artículo, las que serán aprobadas y recibidas por la Dirección de Obras Municipales respectiva, de conformidad a lo establecido en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.<sup>348</sup>

---

<sup>348</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

## CAPÍTULO 3

### DE LAS GARANTÍAS DE LAS OBRAS

**Artículo 3.3.1.** Cuando las Direcciones de Obras Municipales, en uso de la facultad que les confiere el inciso tercero del artículo 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, acepten que se les garanticen las obras de urbanización pendientes, deberán fijar un plazo de ejecución de las mismas, vencido el cual procederán a hacer efectivos los documentos de garantía correspondientes.

Las garantías que se otorguen deberán cubrir el monto total de las obras por ejecutar, de acuerdo al proyecto completo de los trabajos y al presupuesto correspondiente que el interesado entregará a la Dirección de Obras Municipales respectiva para su calificación y aprobación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, durante el plazo de ejecución de las obras y en la medida que éstas se realicen efectivamente, el interesado podrá solicitar el reemplazo de los documentos de garantía a fin de que su valor se adecue al monto real de las obras pendientes a la fecha. El Director de Obras Municipales podrá autorizar la sustitución de las garantías si procediere, previa recepción definitiva parcial de las obras efectivamente ejecutadas, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Si por razones de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente acreditados ante la Dirección de Obras Municipales, el plazo otorgado para la ejecución de las obras resultare insuficiente, el interesado podrá solicitar un nuevo plazo. En estos casos, el Director de Obras Municipales podrá otorgar el nuevo plazo siempre que el interesado entregue nuevas garantías de acuerdo al monto real que representen las obras por ejecutar a la fecha, aplicándose, en lo que fuere procedente, lo dispuesto en el inciso anterior.

En los certificados de urbanización que se extiendan de acuerdo a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se deberá dejar constancia que la urbanización se encuentra garantizada.

En los loteos con construcción simultánea y en los Loteos D.F.L. N° 2, las Direcciones de Obras podrán autorizar que se garantice la ejecución de las obras de urbanización pendientes, siempre que las obras de edificación respectivas hayan sido ejecutadas y las edificaciones puedan habilitarse independientemente.<sup>349</sup>

<sup>349</sup> Modificado por D.S. 183 – D.O. 22.03.05, agrega inciso 6°.

## CAPÍTULO 4

### DE LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS, Y SUS TRANSFERENCIAS E INSCRIPCIONES

**Artículo 3.4.1.** Terminadas todas las obras que contempla un permiso de ejecución de obras de urbanización o parte de él que pueda habilitarse independientemente, se solicitará su recepción definitiva total o parcial al Director de Obras Municipales. Para estos efectos, el urbanizador deberá presentar los planos aprobados por los Servicios competentes, y los siguientes antecedentes, según sea el caso:

1. Solicitud de recepción definitiva total o parcial de las obras de urbanización, firmada por el urbanizador de los terrenos y el arquitecto proyectista del loteo, o demás casos contemplados en el artículo 2.2.4. de esta Ordenanza.<sup>350</sup>
2. Certificado de ejecución de la pavimentación y sus obras complementarias, emitido por el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización (SERVIU) o por el Departamento de Pavimentación de la Municipalidad de Santiago, según corresponda.
3. Certificado de ejecución de las redes y obras complementarias de agua potable y alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias cuando corresponda, emitido por la respectiva empresa de servicio público sanitario que corresponda.
4. Certificado de ejecución de las redes y obras complementarias de electrificación y alumbrado público, emitido por la empresa de servicio público de distribución de energía eléctrica que corresponda.
5. Certificado de ejecución de las redes de gas y sus obras complementarias, emitido por la empresa de servicio público de gas, cuando proceda.
6. Certificado de ejecución de las redes de telecomunicaciones y sus obras complementarias, emitido por la empresa concesionaria de servicio público de telecomunicaciones que corresponda, cuando proceda.
7. Planos y certificados de ejecución de las obras complementarias de urbanización, emitidos por las instituciones competentes, cuando se trate de modificaciones de los cursos de agua o de las redes de alta tensión, entre otras.
8. Certificado de ejecución de las plantaciones y obras de ornato, emitido por la Municipalidad respectiva.

A la solicitud de recepción definitiva deberá adjuntarse, además, el plano de loteo definitivo o de la división afecta a utilidad, según corresponda, que incluirá todas las modificaciones que se hayan introducido al plano aprobado durante la ejecución de las obras y que incluirá las servidumbres que hayan considerado las obras por recibirse.<sup>351</sup>

<sup>350</sup> Modificado por D.S. 99 – D.O. 06.09.08, reemplaza frase.

<sup>351</sup> Modificado por D.S. 99 – D.O. 06.09.08, reemplaza frase.

En caso de cumplirse los requisitos exigidos se cursará la recepción definitiva solicitada y se levantará un acta firmada por el Director de Obras Municipales, el propietario y el arquitecto.<sup>352</sup>

Los plazos dispuestos en el artículo 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones serán aplicables al caso de las recepciones definitivas parciales o totales.<sup>353</sup>

Con todo, en los casos contemplados en el numeral 2 del artículo 2.2.4. de esta Ordenanza, cuando el permiso de ejecución de obras de urbanización de los terrenos afectos a utilidad pública, se solicite conjuntamente con el permiso de edificación acogido a las disposiciones de la Ley N° 19.537, la recepción de las obras de urbanización deberá ser requerida en forma previa o conjunta con la solicitud de recepción definitiva de las obras de edificación respectivas.<sup>354</sup>

**Artículo 3.4.1. bis.** Tratándose de una solicitud de recepción definitiva total o parcial que comprenda uno o más terrenos cedidos para equipamiento, de conformidad al artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberá adjuntarse, además de los antecedentes señalados en el artículo 3.4.1. de esta Ordenanza, certificado del Conservador de Bienes Raíces respectivo que acredite que dicho terreno se encuentra libre de prohibiciones, hipotecas y gravámenes y certificado del Servicio de Impuestos Internos, así como de las empresas de servicios de utilidad pública que correspondan, en los que conste que dicho terreno se encuentra sin deudas pendientes en el pago de contribuciones y en el pago de los servicios básicos, respectivamente.<sup>355</sup>

**Artículo 3.4.2.** Será de responsabilidad del urbanizador, la tramitación y obtención de las aprobaciones y la certificación de la ejecución de las obras que contemplen los proyectos, ante los servicios, empresas u organismos técnicos competentes, en forma previa a la solicitud de recepción.

**Artículo 3.4.3.** Se entenderá por recibido un loteo, cuando el Director de Obras Municipales emita el correspondiente certificado de recepción definitiva de las obras de urbanización. Lo anterior será igualmente aplicable a los demás casos contemplados en el artículo 2.2.4. de esta Ordenanza.<sup>356</sup>

Tratándose de loteos, dicho certificado deberá señalar los deslindes y superficie del predio cedido para equipamiento conforme al artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el número de rol de avalúo asignado en el certificado de preasignación de roles del Servicio de Impuestos Internos correspondiente, número y fojas de inscripción del título anterior y dejar constancia que dichos terrenos se encuentran libres de prohibiciones, hipotecas y gravámenes, de deudas tributarias y de deudas de los servicios básicos que correspondan, haciendo mención a los certificados que acreditan dichos hechos.<sup>357</sup>

En caso de recepción parcial, el Director de Obras Municipales emitirá un certificado de recepción definitiva parcial de las obras efectivamente ejecutadas. Con todo, los terrenos destinados a equipamiento no podrán constituir, aisladamente, la última de las recepciones parciales.

Si la ejecución de las obras de urbanización hubiere sido garantizada, el Director de Obras Municipales postergará la emisión del certificado de recepción hasta su ejecución y entretanto

<sup>352</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97, reemplaza artículo.

<sup>353</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega inciso 4°.

<sup>354</sup> Modificado por D.S. 99 – D.O. 06.09.08, agrega inciso.

<sup>355</sup> Modificado por D.S. 99 – D.O. 06.09.08, agrega artículo.

<sup>356</sup> Modificado por D.S. 99 – D.O. 06.09.08, sustituye inciso.

<sup>357</sup> Modificado por D.S. 99 – D.O. 06.09.08, agrega inciso.



emitirá un certificado de urbanización garantizada. Junto con la emisión de cualquiera de los certificados aludidos, el Director de Obras Municipales estampará, en el plano de loteo aprobado o en el plano de división del predio afecto a utilidad pública aprobado, su autorización expresa para transferir el dominio de los lotes resultantes.<sup>358</sup>

**Artículo 3.4.4.** En igual forma que lo indicado en el artículo anterior se entenderá recibida la apertura de nuevas calles de tránsito público y cualquier otra gestión que requiera la ejecución de obras de urbanización.<sup>359</sup>

**Artículo 3.4.5.** Por el solo hecho de emitirse por parte del Director de Obras Municipales el correspondiente certificado de recepción definitiva total o parcial de las obras de urbanización, quedarán incorporadas al dominio nacional de uso público las superficies cedidas gratuitamente, en conformidad a lo previsto en el artículo 135 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, correspondientes a pasajes, calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, contempladas como tales en el proyecto.

De igual forma, al emitirse el certificado aludido en el inciso primero de este artículo, los terrenos cedidos para equipamiento quedarán incorporados automáticamente al dominio municipal.<sup>360</sup>

**Artículo 3.4.6.** Los Notarios no autorizarán escrituras de transferencias de dominio de todo o parte de un terreno loteado, ni los Conservadores de Bienes Raíces inscribirán transferencias de dominio de los lotes si en el plano general de loteo aprobado no figura la autorización expresa del Director de Obras Municipales para transferir el dominio de los lotes resultantes por encontrarse ejecutadas o garantizadas las obras de urbanización correspondientes.

En caso de recepción definitiva parcial, la autorización para transferir sólo podrá recaer sobre la parte cuyas obras de urbanización se han ejecutado o garantizado.<sup>361</sup>

La restricción indicada en el inciso primero de este artículo no afectará el archivo de planos de loteo o subdivisión. Tampoco afectará la inscripción de transferencias de dominio de lotes resultantes de subdivisiones, siempre que el plano aprobado especifique que se trata de una subdivisión y no de un loteo.<sup>362</sup>

**Artículo 3.4.7.** Los contratos de promesa de compraventa de bienes raíces destinados a viviendas, locales comerciales u oficinas, que celebren personas naturales o jurídicas cuyo giro habitual sea el negocio inmobiliario o la construcción, en los términos previstos en el artículo 18 de la Ley de la Renta, deberán otorgarse conforme a lo previsto en el artículo 138 bis del D.F.L. N° 458 (V. y U.), de 1975 Ley General de Urbanismo y Construcciones o por escritura pública si ambas partes así lo acordaren.

Si en el respectivo contrato de promesa, el promitente comprador paga en ese acto todo o parte del precio de la compraventa o se obliga a pagarlo antes de la formalización del contrato de compraventa prometido, cada anticipo deberá ser caucionado mediante boleta bancaria de garantía o póliza de seguro con carácter irrevocable, por un monto equivalente a la suma entregada, cuya

<sup>358</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 99 – D.O. 06.09.08, reemplaza frase.

<sup>359</sup> Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

<sup>360</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 99 – D.O. 06.09.08, reemplaza artículo.

<sup>361</sup> Modificado por D.S. 99 – D.O. 06.09.08, reemplaza inciso.

<sup>362</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo 3.4.6. y elimina artículo 3.4.7.

vigencia deberá exceder a lo menos en sesenta días el plazo estipulado para la celebración del contrato de compraventa prometido. Con todo, estas garantías se mantendrán vigentes hasta que se exhiba a la institución bancaria o aseguradora que otorgó la garantía copia autorizada de la inscripción de dominio del inmueble a favor del promitente comprador en el registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces.

Para los efectos de la identificación de la garantía establecida en el contrato de promesa de compraventa, su constitución a favor del promitente comprador se acreditará ante el notario respectivo mediante certificado emitido por la entidad bancaria o aseguradora, el cual contendrá, a lo menos, la identificación de la entidad bancaria o aseguradora, el número de la boleta bancaria o de la póliza de seguro, el nombre del promitente comprador a cuyo favor está constituida, monto de la misma, su carácter irrevocable y período de vigencia. Si no se da cumplimiento a lo dispuesto en este inciso, los notarios no autorizarán los contratos de promesa de compraventa a que se refiere este artículo.<sup>363</sup>

---

<sup>363</sup> Modificado por D.S. 61 – D.O. 28.04.04, agrega artículo.

## TÍTULO 4

### DE LA ARQUITECTURA

#### CAPÍTULO 1

#### DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD

**Artículo 4.1.1.** En las edificaciones o parte de ellas destinadas a vivienda, hospedaje, oficinas, y comercio, se considerarán:

1. Locales habitables: los destinados a la permanencia de personas, tales como: dormitorios o habitaciones, comedores, salas de estar, oficinas, consultorios, salas de reunión y salas de venta.
2. Locales no habitables: los destinados al tránsito o estadía esporádica de personas, tales como cuartos de baño, cocinas, salas de vestir, lavaderos, vestíbulos, galerías o pasillos.

Los locales habitables tendrán una altura mínima de piso a cielo, medida en obra terminada, de 2,30 m, salvo bajo pasadas de vigas, instalaciones horizontales, y áreas menores de recintos ubicados directamente bajo techumbres inclinadas.<sup>364</sup>

La medida vertical mínima de obra terminada en pasadas peatonales bajo vigas o instalaciones horizontales será de 2 m.

El estándar de terminaciones de las edificaciones que contemplen locales habitables no podrá ser inferior a las definidas en esta Ordenanza como obra gruesa habitable.

Se exceptúan de las disposiciones de este artículo los recintos de cualquier tipo destinados a bodega o instalación de maquinaria y los lugares de registro o mantención de instalaciones.<sup>365</sup>

**Artículo 4.1.2.** Los locales habitables deberán tener, al menos, una ventana que permita la entrada de aire y luz del exterior, con una distancia mínima libre horizontal de 1,5 m medida en forma perpendicular a la ventana cuando se trate de dormitorios. Sin embargo, se admitirán ventanas fijas selladas siempre que se contemplen ductos de ventilación adecuados o sistemas de aire acondicionado conectados a grupo electrógeno automático y que no se trate de dormitorios o recintos en los que se consulten artefactos de combustión de cualquier tipo. Asimismo, las salas de reunión o de venta y los locales de cualquier tipo pertenecientes a un centro comercial cerrado, podrán no consultar ventana siempre que dispongan de un sistema de climatización artificial.<sup>366</sup>

Los locales no habitables sin ventanas o con ventanas fijas deberán ventilarse a través de un local habitable, o bien contemplar algún sistema de renovación de aire.<sup>367</sup>

<sup>364</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza guarismo.

<sup>365</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

<sup>366</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye oración inicial.

<sup>367</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

**Artículo 4.1.3.** No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los baños, cocinas y lavaderos, cuando no contemplen ventana al exterior que permita la renovación de aire, deberán ventilarse mediante un ducto, individual o colectivo, de sección libre no interrumpida de, al menos, 0,16 m<sup>2</sup>.<sup>368</sup>

Estos ductos serán exclusivos para ventilación, no podrán servir a baños y cocinas simultáneamente y deberán indicarse en los planos de planta de arquitectura y de estructura del proyecto.

La sección mínima indicada en el inciso primero podrá reducirse en caso de contemplarse tiraje forzado, debiendo justificarse técnicamente la sección proyectada.<sup>369</sup>

La salida del ducto al exterior, salvo especificación distinta contemplada en el respectivo proyecto, deberá sobresalir al menos 1 m de la cubierta y situarse a una distancia libre no menor a 3 m de cualquier elemento que entorpezca la ventilación por dos o más de sus costados.<sup>370</sup>

**Artículo 4.1.4.** La ventilación de locales habitables de carácter industrial o comercial, como tiendas, oficinas, talleres, bodegas y garajes, podrá efectuarse directamente hacia patios y vías particulares o públicas, o bien, por escotillas o linternas de techumbres por las cuales deberá el aire circular libremente sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas no será inferior a la duodécima parte del área del piso del local.

La ventilación de tales recintos puede efectuarse también por medios mecánicos que funcionen sin interrupción y satisfactoriamente durante las horas de trabajo.

Los locales comerciales que tengan accesos por galerías comerciales techadas y que no cuenten con ventilación directa al exterior, deberán ventilarse mediante conductos (shafts) de sección no inferior a 0,20 m<sup>2</sup>. Cuando estos locales se destinen a preparación y venta de alimentos, reparaciones (eléctricas, ópticas, calzados), talleres fotográficos, lavasecos u otros usos que produzcan olores o emanaciones, dicha ventilación deberá activarse por medios mecánicos durante las horas de trabajo.

**Artículo 4.1.5.** Los locales según sus condiciones acústicas, se clasificarán en los siguientes grupos:

1. Locales que por su naturaleza deben ser totalmente aislados de las ondas sonoras exteriores y en los cuales los sonidos interiores deben extinguirse dentro de las salas en que son producidos: estudios de grabación de películas cinematográficas o de discos, salas de transmisión de radiotelefonía, salas de hospitales, de estudios de música, de escuelas, bibliotecas y audición de alta calidad.
2. Locales parcialmente aislados que pueden recibir ondas sonoras del exterior, pero en los cuales interesa que esta recepción sea limitada de modo que no tome forma inteligible, capaz de provocar desviaciones de la atención: hoteles, departamentos, casas habitación, locales destinados al culto, oficinas profesionales o comerciales y las otras salas de audición no comprendidas en la categoría anterior.
3. Locales sin exigencias acústicas en que es indiferente que se propaguen ondas sonoras en uno u otro sentido, tales como estadios, mercados, restaurantes.

<sup>368</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza expresión.

<sup>369</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye inciso 3°.

<sup>370</sup> Modificado por D.S. 111 – D.O. 29.07.98; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

4. Locales ruidosos, en que el nivel sonoro interior es superior al del exterior y que, por lo tanto, deben ser tratados en forma recíproca a los de los dos primeros grupos, tales como fábricas, estaciones de ferrocarril, centrales o subestaciones eléctricas, imprentas, salas de baile.

Los locales incluidos en el primer grupo en su totalidad y los del segundo grupo que se encuentren ubicados en barrios con alto nivel sonoro medio, de acuerdo con la clasificación que adopte la Dirección de Obras Municipales, deberán someterse a las exigencias establecidas en las Normas Oficiales sobre condiciones acústicas de los locales.

Los edificios del cuarto grupo no podrán construirse en sectores habitacionales ni a distancias menores de 100 m de los edificios del grupo uno. Cumplirán, por lo demás, con las disposiciones de las Normas Oficiales en materia de aislamiento antisonórico de los locales que dichas normas especifiquen.

**Artículo 4.1.6.** Las exigencias acústicas que se señalan en este artículo serán aplicables sólo a los elementos que separen o dividan unidades de viviendas que sean parte de un edificio colectivo, o entre unidades de vivienda de edificaciones continuas, o entre unidades de viviendas de edificaciones pareadas, o entre las unidades de vivienda que estén contiguas a recintos no habitables.

En los casos señalados en el inciso anterior, los elementos constructivos que dividan o separen las unidades deberán cumplir con las siguientes características:

1. Los elementos constructivos horizontales o inclinados, tales como pisos y rampas, deberán tener un índice de reducción acústica mínima de 45dB(A) y presentar un nivel de presión acústica de impacto normalizado máximo de 75dB, verificados según las condiciones del número 4. de este artículo.
2. Los elementos constructivos verticales o inclinados que sirvan de muros divisorios o medianeros deberán tener un índice de reducción acústica mínima de 45dB(A), verificados según las condiciones del número 4. de este artículo.
3. Las uniones y encuentros entre elementos de distinta materialidad, que conforman un elemento constructivo, deberán cumplir con las disposiciones señaladas anteriormente en los números 1. y 2.
4. Para efectos de demostrar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en los números 1. y 2. se deberá optar por una de las siguientes alternativas:
  - A. La solución constructiva especificada para los elementos horizontales, verticales o inclinados deberá corresponder a alguna de las soluciones inscritas en el Listado Oficial de Soluciones Constructivas para Aislamiento Acústico del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
  - B. Demostrar el cumplimiento de las exigencias de las disposiciones señaladas anteriormente en los números 1. y 2. para la solución especificada, mediante una de las siguientes alternativas:

## 1. Informe de Ensayo:

- a) Para índice de reducción acústica en elementos constructivos verticales y horizontales de acuerdo al método de ensayo especificado en NCh 2786, ponderado según ISO 717-1.
- b) Para nivel de presión acústica de impacto normalizado en elementos constructivos horizontales de acuerdo al método de ensayo especificado en ISO 140-6, ponderado según ISO 717-2.

El Informe de Ensayo deberá especificar en detalle los materiales y la solución constructiva que conforma el elemento sometido a ensayo.

Dicho informe deberá ser emitido por un laboratorio con inscripción vigente en el Registro Oficial de Laboratorios de Control Técnico de Calidad de la Construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, reglamentado por el D.S. N° 10 (V. y U.), de 2002.

## 2. Informe de Inspección:

- a) Para índice de reducción acústica aparente en elementos constructivos verticales y horizontales de acuerdo al método de ensayo especificado en NCh 2785, ponderado según ISO 717-1.
- b) Para nivel de presión acústica de impacto normalizado en elementos constructivos horizontales de acuerdo al método de ensayo especificado en ISO 140-7, ponderado según ISO 717-2.

El Informe de Inspección deberá especificar en detalle los materiales y la solución constructiva que conforma el elemento sometido a inspección.

Dicho informe deberá ser emitido por una entidad con inscripción vigente en el Registro Nacional de Consultores del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, reglamentado por D.S. N° 135 (V. y U.), de 1978, en el Rubro Estudios de Proyectos, Especialidad Otros Estudios, Subespecialidad Acústica o por un laboratorio con inscripción vigente en el Registro Oficial de Laboratorios de Control Técnico de Calidad de la Construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, reglamentado por el D.S. N° 10 (V. y U.), de 2002.

Las ventanas, puertas y estructura de techumbre, estarán exentas de cumplir con las exigencias acústicas señaladas en el presente artículo, salvo cuando se trate de estructura de techumbre habitable, en cuyo caso las exigencias de este artículo se aplicarán sólo a los muros medianeros o divisorios que separen unidades de viviendas.<sup>371</sup>

**Artículo 4.1.7.** Con el objeto de facilitar la accesibilidad y desplazamiento de personas con discapacidad, toda edificación colectiva cuya carga de ocupación sea mayor a 50 personas, todo edificio de uso público y todo edificio sin importar su carga de ocupación que preste un servicio a la comunidad deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos:

<sup>371</sup> Modificado por D.S. 87 – D.O. 09.09.04; por D.S. 192 – D.O. 04.01.06, reemplaza artículo.

1. Al menos una puerta en el acceso principal del edificio deberá ser fácilmente accesible en forma autónoma e independiente desde el nivel de la vereda para la circulación de silla de ruedas; consultar un ancho libre mínimo de 0,90 m; resistente al impacto hasta una altura no inferior a 0,30 m, y no podrá ser giratoria. En los casos de construcciones existentes en los que no sea posible habilitar el acceso por la puerta principal, deberá estar claramente señalizado el acceso secundario, para las personas en silla de ruedas, usando la señalética internacional.<sup>372</sup>
2. Cuando el área de ingreso se encuentre a desnivel con la vereda, se deberá consultar una rampa antideslizante o un elemento mecánico.
3. Los desniveles que se produzcan en las circulaciones entre recintos de uso público se salvarán, en al menos uno de los recorridos, mediante rampas antideslizantes o elementos mecánicos especiales, entendiendo incluidos en ellos los ascensores.<sup>373</sup>
4. Las rampas antideslizantes deberán contar con un ancho libre mínimo de 0,90 m sin entrabamientos para el desplazamiento y consultar una pendiente máxima de 12% cuando su desarrollo sea de hasta 2 m. Cuando requieran de un desarrollo mayor, su pendiente irá disminuyendo hasta llegar a 8% en 9 m de largo.<sup>374</sup>

La pendiente máxima que la rampa deberá consultar en función de su longitud se calculará según la siguiente fórmula:

$$i\% = 13,14 - 0,57L$$

$$i\% = \text{pendiente máxima expresada en porcentaje}$$

$$L = \text{longitud de la rampa}$$

En caso de requerir mayor desarrollo, el largo deberá seccionarse cada 9 m, con descansos horizontales de un largo libre mínimo de 1,50 m<sup>3</sup>

Cuando su longitud sea mayor que 2 m, las rampas deberán estar provistas de al menos un pasamanos continuo de 0,95 m de altura.<sup>375</sup>

Cuando se requieran juntas estructurales o de dilatación, en la superficie de circulación no deben acusarse huelgas superiores a dos centímetros.<sup>376</sup>

5. Las rampas y las terrazas que tengan diferencias de nivel de piso de al menos 1 m respecto de los espacios que los rodean deberán consultar una solera de borde con una altura mínima de 0,30 m.
6. La superficie de piso que enfrenta a las escaleras deberá tener una franja con una textura distinta, de aproximadamente 0,50 m de ancho, que señale su presencia al no vidente.
7. En los accesos principales, espacios de distribución y pasillos no se permitirá alfombras o cubrepisos no adheridos al piso, y los desniveles entre los pisos terminados no podrán ser superiores a dos centímetros.

<sup>372</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, sustituye enunciado y número 1.

<sup>373</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza número 3.

<sup>374</sup> Modificado por D.S. 193 – D.O. 13.01.06, reemplaza guarismos.

<sup>375</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye antepenúltimo párrafo del número 4.

<sup>376</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye último párrafo del número 4.

8. Los pasillos que conduzcan a recintos de uso o de atención de público tendrán un ancho mínimo de 1,40 m.
9. Cuando se requieran ascensores, conforme al artículo 4.1.11. de este mismo Capítulo, uno de ellos deberá contar con las medidas mínimas de cabina establecidas en el número 2 de ese mismo artículo.<sup>377</sup>
10. En cada detención, la separación entre el piso de la cabina del ascensor y el respectivo piso de la edificación no podrá ser superior a lo que establece la NCh N° 440/1 o Nch N° 440/2, según corresponda, y su diferencia de nivel máxima será de un centímetro.<sup>378</sup>
11. El área que enfrente a un ascensor deberá tener un largo y ancho mínimo de 1,40 m y el ancho frente a la puerta del ascensor no podrá ser menor que la profundidad de la cabina.<sup>379</sup>
12. Los botones de comando del ascensor para personas con discapacidad deberán estar ubicados a una altura que fluctúe entre 1m y 1,40 m como máximo. La numeración y las anotaciones requeridas deberán ser sobrerrelieve. El tiempo de detención deberá ser suficiente para permitir el paso a una persona con discapacidad en silla de ruedas o a un no vidente.
13. Tanto los ascensores como los servicios higiénicos públicos para uso de las personas con discapacidad deberán señalizarse con el símbolo internacional correspondiente.

Todo establecimiento educacional sin importar su carga de ocupación, como asimismo, todo edificio de uso público, sin importar su carga de ocupación que considere al menos un recinto con carga de ocupación superior a 50 personas, tales como: salas de reuniones, teatros, hoteles, restaurantes, clínicas, casinos, etc., deberán contar con un recinto destinado a servicio higiénico con acceso independiente para personas con discapacidad, para uso alternativo de ambos sexos, de dimensión tal, que permita consultar un inodoro, un lavamanos, barras de apoyo y además el ingreso y maniobra de una silla de ruedas con un espacio que permita giros en 180° de un diámetro mínimo de 1,50 metros. Este recinto podrá estar incluido dentro de la dotación mínima de artefactos y servicios higiénicos considerados en la presente Ordenanza.<sup>380</sup>

14. Cuando existan teléfonos de uso público, al menos 1 de cada 5 de ellos, con un mínimo de 1, deberá permitir el uso por personas en sillas de ruedas.<sup>381</sup>

Tratándose de inmuebles definidos como áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, el Director de Obras Municipales podrá, previa solicitud fundada por parte del propietario, autorizar excepciones a las disposiciones de este artículo. Dicha solicitud deberá fundarse en aspectos estructurales, constructivos o que afecten al valor patrimonial cultural del inmueble.<sup>382</sup>

<sup>377</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza número 9.

<sup>378</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 193 – D.O. 13.01.06, reemplaza locución.

<sup>379</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza número 11.

<sup>380</sup> Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, agrega párrafo en número 13.

<sup>381</sup> Modificado por D.S. 40 – D.O. 20.06.95, reemplaza artículo.

<sup>382</sup> Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.05.09, agrega inciso.



**Artículo 4.1.8.** Las disposiciones de la presente Ordenanza no excluyen, en lo que no las contradigan, el cumplimiento de las normas sanitarias contenidas en el Código Sanitario y el D.F.L. N° 1, del Ministerio de Salud, de 1989.<sup>383</sup>

**Artículo 4.1.9.** Los proyectos referidos a edificaciones que para su funcionamiento requieran autorización sanitaria, conforme al Código Sanitario y al D.F.L. N° 1, del Ministerio de Salud, de 1989, deberán contemplar los requisitos de diseño allí establecidos. La verificación de tales requisitos corresponderá a la autoridad sanitaria respectiva.<sup>384</sup>

**Artículo 4.1.10.** Todas las viviendas deberán cumplir con las exigencias de acondicionamiento térmico que se señalan a continuación:

# **1. COMPLEJOS DE TECHUMBRE, MUROS PERIMETRALES Y PISOS VENTILADOS:**

## **A. Exigencias:**

Los complejos de techumbres, muros perimetrales y pisos inferiores ventilados, entendidos como elementos que constituyen la envolvente de la vivienda, deberán tener una transmitancia térmica "U" igual o menor, o una resistencia térmica total "Rt" igual o superior, a la señalada para la zona que le corresponda al proyecto de arquitectura, de acuerdo con los planos de zonificación térmica aprobados por resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo y a la siguiente tabla:

**TABLA 1**

ZONA	TECHUMBRE		MUROS		PISOS VENTILADOS	
	U	Rt	U	Rt	U	Rt
	W/m²K	m²K/W	W/m²K	m²K/W	W/m²K	m²K/W
1	0,84	1,19	4,0	0,25	3,60	0,28
2	0,60	1,67	3,0	0,33	0,87	1,15
3	0,47	2,13	1,9	0,53	0,70	1,43
4	0,38	2,63	1,7	0,59	0,60	1,67
5	0,33	3,03	1,6	0,63	0,50	2,00
6	0,28	3,57	1,1	0,91	0,39	2,56
7	0,25	4,00	0,6	1,67	0,32	3,13

## **1. Techumbres:**

Para efectos del presente artículo se considerará complejo de techumbre al conjunto de elementos constructivos que lo conforman, tales como cielo, cubierta, aislación térmica, cadenas, vigas.

<sup>383</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

<sup>384</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, agrega oración.

Las exigencias de acondicionamiento térmico para la techumbre serán las siguientes:

- a) En el caso de mansardas o paramentos inclinados, se considerará complejo de techumbre todo elemento cuyo cielo tenga una inclinación de 60° sexagesimales o menos medidos desde la horizontal.
- b) Para minimizar la ocurrencia de puentes térmicos, los materiales aislantes térmicos o soluciones constructivas especificadas en el proyecto de arquitectura, sólo podrán estar interrumpidos por elementos estructurales de la techumbre, tales como cerchas, vigas y/o por tuberías, ductos o cañerías de las instalaciones domiciliarias.
- c) Los materiales aislantes térmicos o las soluciones constructivas especificadas en el proyecto de arquitectura, deberán cubrir el máximo de la superficie de la parte superior de los muros en su encuentro con el complejo de techumbre, tales como cadenas, vigas, soleras, conformando un elemento continuo por todo el contorno de los muros perimetrales.
- d) Para obtener una continuidad en el aislamiento térmico de la techumbre, todo muro o tabique que sea parte de ésta, tal como lucarna, antepecho, dintel, u otro elemento que interrumpa el acondicionamiento térmico de la techumbre y delimite un local habitable o no habitable, deberá cumplir con la misma exigencia que le corresponda al complejo de techumbre, de acuerdo a lo señalado en la Tabla 1 del presente artículo.
- e) Para toda ventana que forme parte del complejo techumbre de una vivienda emplazada entre la zona 3 a 7, ambas inclusive, cuyo plano tenga una inclinación de 60° sexagesimales o menos, medidos desde la horizontal, se deberá especificar una solución de doble vidriado hermético, cuya transmitancia térmica debe ser igual o menor a 3,6 W/m²K.

## 2. Muros:

Para la aplicación del presente artículo se considerará complejo de muro al conjunto de elementos constructivos que lo conforman y cuyo plano de terminación interior tenga una inclinación de más de 60° sexagesimales, medidos desde la horizontal.

Las exigencias de acondicionamiento térmico para muros serán las siguientes:

- a) Las exigencias señaladas en la Tabla 1 del presente artículo, serán aplicables sólo a aquellos muros y/o tabiques, soportantes y no soportantes, que limiten los espacios interiores de la vivienda con el espacio exterior o con uno o más locales abiertos y no será aplicable a aquellos muros medianeros que separen unidades independientes de vivienda.
- b) Los recintos cerrados contiguos a una vivienda, tales como bodegas, leñeras, estacionamientos, invernadero, serán considerados como recintos abiertos para efectos de esta reglamentación, y sólo les será aplicable las exigencias de la Tabla 1 a los paramentos que se encuentren contiguos a la envolvente de la vivienda.
- c) Para minimizar la ocurrencia de puentes térmicos en tabiques perimetrales, los materiales aislantes térmicos o soluciones constructivas especificadas en el proyecto

de arquitectura, sólo podrán estar interrumpidos por elementos estructurales, tales como pies derechos, diagonales estructurales y/o por tuberías, ductos o cañerías de las instalaciones domiciliarias.

- d) En el caso de la albañilería confinada de conformidad a la definición de la NCh 2123, no será exigible el valor de U de la Tabla 1 en los elementos estructurales, tales como pilares, cadenas y vigas.
- e) En el caso de que el complejo muro incorpore materiales aislantes, la solución constructiva deberá considerar barreras de humedad y/o de vapor, según el tipo de material incorporado en la solución constructiva y/o estructura considerada.
- f) En el caso de puertas vidriadas exteriores, deberá considerarse como superficie de ventana la parte correspondiente al vidrio de la misma. Las puertas al exterior de otros materiales no tienen exigencias de acondicionamiento térmico.

### **3. Pisos Ventilados:**

Para efectos de la aplicación del presente artículo se considerará complejo de piso ventilado al conjunto de elementos constructivos que lo conforman que no están en contacto directo con el terreno. Los planos inclinados inferiores de escaleras o rampas que estén en contacto con el exterior, también se considerarán como pisos ventilados.

Para minimizar la ocurrencia de puentes térmicos en pisos ventilados, los materiales aislantes térmicos o soluciones constructivas especificadas en el proyecto de arquitectura, sólo podrán estar interrumpidos por elementos estructurales del piso o de las instalaciones domiciliarias, tales como vigas, tuberías, ductos o cañerías.

#### **B. Alternativas para cumplir las exigencias térmicas definidas en el presente artículo:**

Para los efectos de cumplir con las condiciones establecidas en la Tabla 1 se podrá optar entre las siguientes alternativas:

1. Mediante la incorporación de un material aislante etiquetado con el R100 correspondiente a la Tabla 2:

Se deberá especificar y colocar un material aislante térmico, incorporado o adosado, al complejo de techumbre, al complejo de muro, o al complejo de piso ventilado cuyo R100 mínimo, rotulado según la norma técnica NCh 2251, de conformidad a lo indicado en la tabla 2 siguiente:

TABLA 2

ZONA	TECHUMBRE R-100 (*)	MUROS R-100 (*)	PISOS VENTILADOS R-100 (*)
1	94	23	23
2	141	23	98
3	188	40	126
4	235	46	150
5	282	50	183
6	329	78	239
7	376	154	295

(\*) Según la norma NCh 2251: R100 = valor equivalente a la Resistencia Térmica (m²K / W) x 100.

- 2. Mediante un Certificado de Ensaye otorgado por un laboratorio con inscripción vigente en el Registro Oficial de Laboratorios de Control Técnico de Calidad de la Construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, reglamentado por el D.S. N° 10, (V. y U.), de 2002, demostrando el cumplimiento de la transmitancia o resistencia térmica total de la solución del complejo de techumbre, muro y piso ventilado.
- 3. Mediante cálculo, el que deberá ser realizado de acuerdo a lo señalado en la norma NCh 853, demostrando el cumplimiento de la transmitancia o resistencia térmica del complejo de techumbre, muro y piso ventilado. Dicho cálculo deberá ser efectuado por un profesional competente.
- 4. Especificar una solución constructiva para el complejo de techumbre, muro y piso ventilado que corresponda a alguna de las soluciones inscritas en el Listado Oficial de Soluciones Constructivas para Acondicionamiento Térmico, confeccionado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

2. EXIGENCIAS PARA VENTANAS:

Se considerará complejo de ventana, a los elementos constructivos que constituyen los vanos vidriados de la envolvente de la vivienda.

A. Porcentaje máximo superficie de ventanas respecto a paramentos verticales de la envolvente:

El complejo de ventana deberá cumplir con las exigencias establecidas en la Tabla 3, en relación al tipo de vidrio que se especifique y a la zona térmica en la cual se emplace el proyecto de arquitectura. El tipo de vidrio a utilizar en las superficies de ventanas deberá ser indicado en las especificaciones técnicas del proyecto de arquitectura.

Para determinar el porcentaje máximo de superficie de ventanas de un proyecto de arquitectura, se deberá realizar el siguiente procedimiento:

- a) Determinar la superficie de los paramentos verticales de la envolvente del proyecto de arquitectura. La superficie total a considerar para este cálculo, corresponderá a la suma de las superficies interiores de todos los muros perimetrales que considere la unidad habitacional, incluyendo los medianeros y muros divisorios.
- b) Determinar la superficie total de ventanas del proyecto de arquitectura, correspondiente a la suma de la superficie de los vanos del muro en el cual está colocada la ventana, considerando, para ello, el marco como parte de su superficie. Para el caso de ventanas salientes, se considerará como superficie de ventana aquella correspondiente al desarrollo completo de la parte vidriada.

La superficie máxima de ventanas que podrá contemplar el proyecto de arquitectura, corresponderá a la superficie que resulte de aplicar la Tabla 3, respecto de la superficie de los paramentos verticales de la unidad habitacional señalada en el punto a) precedente, considerando la zona y el tipo de vidrio que se especifique.

**TABLA 3**

ZONA	VENTANAS		
	% MÁXIMO DE SUPERFICIE VIDRIADA RESPECTO A PARÁMETROS VERTICALES DE LA ENVOLVENTE		
	VIDRIO MONOLÍTICO (b)	DVH DOBLE VIDRIADO HERMÉTICO (c)	
		$3.6 \text{ W/m}^2\text{K} \geq U > 2.4 \text{ W/m}^2\text{K}$ (a)	$U \leq 2.4 \text{ W/m}^2\text{K}$
1	50%	60%	80%
2	40%	60%	80%
3	25%	60%	80%
4	21%	60%	75%
5	18%	51%	70%
6	14%	37%	55%
7	12%	28%	37%

(a) La doble ventana que forme una cámara de aire, se asimila al DVH, con valor U entre 3,6 y 2,4 W/m<sup>2</sup>K

(b) Vidrio monolítico:

De acuerdo a la NCh 132, se entenderá por aquel producto inorgánico de fusión, que ha sido enfriado hasta un estado rígido sin cristalización, formado por una sola lámina de vidrio.

(c) Doble vidriado hermético (DVH):

De acuerdo a la NCh 2024, se entenderá por doble vidriado hermético el conjunto formado por dos o más vidrios paralelos, unidos entre sí, por un espaciador perimetral, que encierran en su interior una cámara con aire deshidratado o gas inerte.

En el caso que el proyecto de arquitectura considere más de un tipo de vidrio, según Tabla 3, se deberá determinar el máximo porcentaje posible para cada tipo de vidrio respecto a la superficie total de la envolvente vertical. Para ello, por cada tipo de vidrio a utilizar, se deberá aplicar la siguiente formula:

$$\frac{TP \times MV}{100} = MSV$$

- TP: Porcentaje del tipo de vidrio respecto del total de la superficie vidriada.  
MV: Porcentaje máximo de superficie vidriada respecto a paramentos verticales de la envolvente, según Tabla 3.  
MSV: Porcentaje máximo de superficie, para tipo de vidrio, respecto de la superficie total de la envolvente

**B. Método Alternativo del U ponderado:**

Sólo en las zonas térmicas: 3, 4, 5, 6 y 7, se podrá utilizar un método alternativo del U ponderado el cual sólo podrá aplicarse para el caso de vidrios monolíticos.

Para los casos previstos en el párrafo anterior, se podrá aumentar la superficie vidriada sobre los valores de Tabla 3 de este artículo, compensando el aumento de superficie vidriada con el mejoramiento de la transmitancia térmica de la solución de muros. El U ponderado deberá tener un valor igual o menor al señalado para la zona en la que se ubique el proyecto de arquitectura, de acuerdo a la Tabla 4 siguiente:

**TABLA 4**

ZONA	U PONDERADO W/m²K
3	2.88
4	2.56
5	2.36
6	1.76
7	1.22

Para determinar la transmitancia térmica ponderada de los paramentos verticales de la envolvente del proyecto de arquitectura se deberá calcular el U ponderado del proyecto de conformidad a la formula que se señala, debiendo los muros perimetrales en contacto al exterior poseer una transmitancia térmica igual o menor al valor establecido, según zona térmica, en las exigencias para muros de la Tabla 1 del presente artículo:

$$\frac{(SM \times UM) + (SV \times UV)}{STE} = U \text{ Ponderado}$$

- SM: Superficie de muro  
UM: Transmitancia térmica del muro  
SV: Superficie de ventana  
UV: Transmitancia térmica ventana  
STE: Superficie total de los paramentos verticales de la envolvente del proyecto de arquitectura.

Para la aplicación de la fórmula del párrafo anterior, los muros que limiten con uno o más locales cerrados, deberán considerarse como parte de la envolvente para efectos de cálculo del U ponderado. Para estos muros se adoptará la transmitancia establecida para la zona térmica en la cual se emplace el proyecto de arquitectura, de acuerdo a la Tabla 1, independiente de su transmitancia térmica real.

En el caso en que los paramentos verticales del proyecto de arquitectura estén compuestos por más de una solución constructiva, determinando así, más de una transmitancia térmica para muros, se aplicará la siguiente fórmula para determinar el U ponderado:

$$\frac{(SM-1 \times U-1) + (SM-2 \times U-2) + (SM-n... \times U-n...) + (SV \times UV)}{STE} = U \text{ Ponderado}$$

- SM-1 : Superficie muro 1
- U-1 : Transmitancia térmica muro 1
- SM-2 : Superficie muro 2
- U-2 : Transmitancia térmica muro 2
- SV : Superficie ventana
- UV : Transmitancia térmica ventana
- STE : Superficie total de los paramentos verticales de la envolvente

En ambos casos si el proyecto de arquitectura contempla más de un tipo de ventana, asimilados a distintos valores de Transmitancia, según la Tabla 3, se ponderará, toda la superficie vidriada con el valor de transmitancia térmica del vidrio monolítico.

La superficie de ventana para el vidrio monolítico del cálculo del U ponderado no podrá, en ningún caso, aumentar más de un 40 % respecto al porcentaje máximo de superficie permitido para la zona térmica, según lo señalado en la Tabla 3.<sup>385</sup>

**Artículo 4.1.11.** Los requerimientos mínimos de ascensores para los edificios serán los siguientes:

**1. Dotación:**

- a) Los edificios de 6 o más pisos de altura deberán contemplar al menos dos ascensores con parada y acceso para todos los usuarios en todos los pisos con acceso a unidades que contemplen recintos habitables, uno de los cuales deberá cumplir con las dimensiones de cabina establecidas en el número 2 de este artículo.<sup>386</sup>

En los edificios con dos o más subterráneos el ascensor de mayor capacidad deberá atender a cada uno de ellos.

Tratándose de ampliaciones de un piso adicional se admitirá que dicho piso no contemple acceso a ascensores.

- b) Se exceptúan de lo indicado en la letra a) precedente los edificios de vivienda de hasta 8 pisos, cuya carga de ocupación sobre el segundo piso sea inferior a 100 personas o

<sup>385</sup> Modificado por D.S. 115 – D.O. 02.09.99, agrega artículo; por D.S. 192 – D.O. 04.01.06, reemplaza artículo por el que aparece en el texto.

<sup>386</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye guarismo.

cuya superficie útil a servir por los ascensores, en cada piso, sea inferior a 250 m<sup>2</sup>, los que podrán consultar sólo un ascensor, el cual deberá cumplir con las dimensiones horizontales de cabina establecidas en el número 2. de este artículo.<sup>387</sup>

- c) Los edificios de 4 o más pisos destinados a hospedaje que contemplen más de 50 habitaciones deberán consultar tres ascensores, uno de los cuales podrá ser de servicio.
- d) Los edificios de 3 o más pisos destinados a asistencia hospitalaria deberán contemplar al menos dos ascensores monta camillas, aceptándose rampas para salvar desniveles de sólo un piso.
- e) Los cambios de destino de edificios o parte de ellos que requieran uno o más ascensores deberán acompañar un informe, suscrito por profesional competente, que acredite que la capacidad de la instalación es compatible con el nuevo uso.

Cuando el acceso del edificio se encuentre en un piso intermedio, que no diste más de 4 pisos hacia arriba o hacia abajo del acceso a alguna unidad que consulte recintos habitables, no se requerirán ascensores, siempre que los estacionamientos se encuentren a una distancia no mayor que la citada. Tampoco requerirán ascensores los edificios de 6 pisos cuyos pisos superiores sean duplex.<sup>388</sup>

Los edificios de 5 o más pisos cuyos ascensores sirvan una superficie útil sobre el primer piso superior a 5.000 m<sup>2</sup>, requerirán presentar un Estudio de Ascensores que determinará la cantidad y características de los ascensores necesarios sobre la dotación mínima indicada en este artículo.<sup>389</sup>

## 2. Cabina:

De los ascensores requeridos, al menos uno deberá tener las siguientes medidas mínimas de cabina:

- profundidad : 1,40 m libre interior
- ancho : 1,10 m libre interior
- puerta (ancho libre) : 0,80 m en edificios de vivienda de hasta 14 pisos  
0,90 m en los demás casos

En edificios de 15 o más pisos la cabina señalada tendrá una altura libre de al menos 2,30 m, salvo que su profundidad sea no menor a 2,10 m.

## 3. Estudio de Ascensores:

Deberá considerar al menos lo siguiente:

- a) Destino del edificio.

<sup>387</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza expresión.

<sup>388</sup> Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, reemplaza expresión.

<sup>389</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza dos últimos incisos del N° 1.



- b) Número de pisos, altura de piso a piso y altura total.
- c) Ubicación de la parada del acceso principal.
- d) Superficie útil de cada piso.
- e) Número de usuarios por piso, conforme al estándar del fabricante.

En base a tales antecedentes, cuando se trate de edificios de oficinas, el estudio deberá contemplar las siguientes condiciones:<sup>390</sup>

- a) El intervalo de tiempo medio de partida en el piso de acceso no podrá ser superior a 45 segundos.
- b) El tiempo máximo de evacuación correspondiente a la capacidad de transporte de la instalación no podrá ser superior a 45 minutos.
- c) La capacidad de transporte de la instalación, medida según el porcentaje del total de usuarios que pueda transportar en un período de 5 minutos, no podrá ser inferior al 12%, sobre y bajo el acceso principal.

Los planos y especificaciones técnicas de la instalación de ascensores, sean éstos requeridos o adicionales, suscritos por el fabricante o representante oficial, deberán incorporarse al expediente del proyecto con anterioridad a la recepción definitiva de las obras.

La cantidad, disposición, capacidad y características de los ascensores que excedan la dotación mínima antes descrita, o los contemplados en edificios que no los requieran conforme a este artículo, serán las que determine el arquitecto del proyecto. Estas instalaciones deberán cumplir sólo con las especificaciones del fabricante.<sup>391</sup>

**Artículo 4.1.12.** Todas las instalaciones mecánicas, cuyo funcionamiento pueda producir ruidos o vibraciones molestas a los moradores del edificio, deberán consultar la aislación acústica necesaria y los dispositivos especiales que impidan las trepidaciones.

**Artículo 4.1.13.** Los edificios colectivos no contiguos que forman parte de un mismo proyecto, deberán contemplar una distancia mínima libre horizontal frente a las fachadas que contemplen vanos de recintos habitables, equivalente a 1/4, 1/3 o 1/2 de la altura del respectivo piso en relación al suelo natural, según se trate de edificaciones ubicadas en cada una de las agrupaciones de regiones indicadas en la tabla de rasantes inserta en el inciso sexto del artículo 2.6.3. de esta Ordenanza, respectivamente. Dicha distancia libre se medirá en forma perpendicular a la fachada respectiva.<sup>392</sup>

En el caso de fachadas que contemplen sectores con vanos de recintos habitables y otros sin ellos, la distancia mínima horizontal antes señalada deberá cumplirse sólo en el sector que contempla dichos vanos.

Con todo, la distancia mínima libre horizontal frente a los vanos de recintos habitables será la siguiente:

<sup>390</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye enunciado.

<sup>391</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega nuevo artículo.

<sup>392</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 157 – D.O. 17.10.02; por D.S. 94 – D.O. 18.06.08, sustituye expresión.

Cuando estén ubicados a una altura de hasta 3,5 m.....	4 m
Cuando estén ubicados a una altura sobre 3,5 m y hasta 7 m.....	6 m
Cuando estén ubicados a una altura sobre 7 m.....	8 m <sup>393</sup>

Para los efectos de este artículo se considerarán como edificios contiguos aquellos que se encuentran unidos en al menos un tercio de su altura. Estos edificios deberán cumplir las distancias mínimas libres horizontales señaladas en el artículo 4.1.14.<sup>394</sup>

Los Planes Reguladores Comunales, según sean las características ambientales, topográficas o de asoleamiento, podrán disponer mayores exigencias que las señaladas en este artículo.<sup>391</sup>

**Artículo 4.1.14.** En un mismo edificio colectivo las fachadas de unidades independientes deberán cumplir las siguientes distancias mínimas:

1. Entre las fachadas con vano de recintos habitables y las fachadas con vano, deberá contemplarse una distancia mínima libre horizontal de 6 metros.
2. Entre las fachadas con vano de recintos habitables y las fachadas sin vano, deberá contemplarse una distancia mínima libre horizontal de 3 metros.
3. Entre las fachadas con vano de recintos no habitables deberá contemplarse una distancia mínima libre horizontal de 3 metros.

Se exceptúan de cumplir con las distancias mínimas establecidas en el inciso anterior, las fachadas con vano de recintos no habitables que se enfrenten a fachadas sin vano y las fachadas sin vano que se enfrenten entre sí.<sup>395</sup>

**Artículo 4.1.15.** En los conjuntos de viviendas unifamiliares en extensión de hasta 3 pisos de altura, estén o no acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria, las fachadas de las viviendas o partes de estas fachadas, deberán contemplar, entre ellas, las siguientes distancias mínimas:

1. Entre las fachadas con vano de recintos habitables deberá contemplarse una distancia mínima libre horizontal de 4 metros.
2. Entre las fachadas con vano de recintos habitables y las fachadas sin vano deberá contemplarse una distancia mínima libre horizontal de 2 metros. En esta última situación se incluyen las fachadas con vano de recintos habitables que enfrenten un cierro o una fachada con vano de recinto no habitable.
3. Entre las fachadas con vano de recintos no habitables deberá contemplarse una distancia mínima libre horizontal de 2 metros.

Se exceptúan de cumplir con distancias mínimas establecidas en el inciso anterior las fachadas con vano de recintos no habitables que se enfrenten a fachadas sin vano y las fachadas sin vano que se enfrenten entre sí.<sup>396</sup>

<sup>393</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 157 – D.O. 17.10.02, sustituye inciso 3°.

<sup>394</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 157 – D.O. 17.10.02, agrega oración.

<sup>395</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 157 – D.O. 17.10.02; por D.S. 183 – D.O. 22.03.05, reemplaza artículo.

<sup>396</sup> Modificado por D.S. 157 – D.O. 17.10.02; por D.S. 183 – D.O. 22.03.05, reemplaza artículo.

**Artículo 4.1.16.** En los edificios de tres o más pisos, y en todos los edificios cualquiera sea su número de pisos en que coincida la línea de edificación con la línea oficial, las aguas lluvias provenientes de las cubiertas, terrazas, patios descubiertos, y demás espacios análogos, no podrán derramarse directamente sobre el terreno adyacente y sobre espacios o vías de uso público, debiendo ser éstas debidamente canalizadas en todo su recorrido desde el lugar del cual provienen hasta el nivel del terreno en el que se vierten. El proyectista deberá proponer un sistema, aceptable para la Dirección de Obras Municipales, que demuestre fehacientemente que el derrame de las aguas lluvias sobre el terreno no ocasionará molestias al tránsito peatonal especialmente en aquel que se desarrolla en los espacios de uso público.<sup>397</sup>

---

<sup>397</sup> Modificado por D.S. 87 – D.O. 09.09.04, traslada antiguo artículo 4.1.6.

## CAPÍTULO 2

### DE LAS CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD

#### Disposiciones generales

**Artículo 4.2.1.** Las disposiciones de este Capítulo tendrán el siguiente ámbito de aplicación:

1. Áreas de uso común de edificaciones colectivas.
2. Áreas destinadas al público en edificios de uso público.

Cuando se dispongan normas especiales según el destino de los edificios en otros Capítulos de este mismo Título, primaran aquéllas sobre las normas generales aquí contempladas.

El artículo 4.2.7. será aplicable a toda edificación, con excepción de las viviendas unifamiliares y de las escaleras interiores de unidades en edificios colectivos.

En aquellas instalaciones destinadas a albergar personas bajo régimen de privación de libertad no serán aplicables las disposiciones de este Capítulo que sean incompatibles con dicha circunstancia, debiendo, en todo caso, contemplarse las medidas especiales de seguridad que correspondan.<sup>398</sup>

**Artículo 4.2.2.** Para solicitar autorización de cambio de destino de una edificación, se contemplen o no obras de construcción, deberá adjuntarse un informe suscrito por profesional competente que acredite el cumplimiento de las disposiciones de este Capítulo aplicables al nuevo destino, salvo que se trate de edificaciones cuya carga de ocupación sea inferior a 30 personas, en cuyo caso dichas disposiciones no serán aplicables.<sup>399</sup>

**Artículo 4.2.3.** El dimensionamiento de las vías de evacuación de una edificación se basará en la carga de ocupación correspondiente a la superficie servida por dichas vías.<sup>400</sup>

#### Carga de ocupación

**Artículo 4.2.4.** La superficie de la edificación o del sector de ella que señala la tabla de este artículo se considerará ocupada por personas para la determinación de la carga de ocupación. En edificios cuyo destino no sea residencial u oficinas, cuando se contemple un número fijo de ocupantes, podrán descontarse de la carga de ocupación aplicable a las salidas comunes aquellos recintos que tendrán una ocupación no simultánea, tales como auditorios o laboratorios en establecimientos educacionales, o salas de reunión o casinos en establecimientos industriales.<sup>401</sup>

En cada caso la cantidad de personas se calculará de acuerdo a la siguiente tabla:

<sup>398</sup> Modificado por D.S. 40 – D.O. 20.06.95; por D.S. 29 – D.O. 30.04.96, por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

<sup>399</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

<sup>400</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

<sup>401</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye inciso 1°.

## TABLA DE CARGA OCUPACIÓN

Destino	m² x persona
<b>Vivienda (superficie útil):</b>	
Unidades de hasta 60 m²	15,0
Unidades de más de 60 m² hasta 140 m²	20,0
Unidades de más de 140 m²	30,0
<b>Oficinas (superficie útil):</b>	10,0
<b>Comercio (locales en general) :</b>	
Salas de venta niveles -1 , 1 y 2	3,0
Salas de venta en otros pisos	5,0
Supermercados (área de público)	3,0
Supermercados (trastienda)	15,0
Mercados y Ferias (área de público)	1,0
Mercados y Ferias (puestos de venta)	4,0
<b>Comercio (Malls):</b>	
Locales comerciales, en niveles con acceso exterior	10,0
Pasillos entre locales, en niveles con acceso exterior	5,0
Locales comerciales, otros niveles	14,0
Pasillos entre locales, otros niveles	7,0
Patios de comida y otras áreas comunes con mesas	1,0
<b>Educación:</b>	
Salones, auditorios	0,5
Salas de uso múltiple, casino	1,0
Salas de clase	1,5
Camarines, gimnasios	4,0
Talleres, Laboratorios, Bibliotecas	5,0
Oficinas administrativas	7,0
Cocina	15,0
<b>Salud (Hospitales y Clínicas):</b>	
Areas de servicios ambulatorios y diagnóstico	6,0
Sector de habitaciones (superficie total)	8,0
Oficinas administrativas	10,0
Areas de tratamiento a pacientes internos	20,0

402

**Salud (Consultorios, Policlínicos) :**

Salas de espera	0,8
Consultas	3,0

**Otros:**

Recintos de espectáculos (área para espectadores de pie)	0,25
Capillas, Discotecas	0,5
Salones de reuniones	0,8
Área para público en bares, cafeterías, pubs	1,0
Restaurantes (comedores), salones de juego	1,5
Salas de exposición	3,0
Hogares de niños	3,0
Gimnasios, Academias de danza	4,0
Hogares de ancianos	6,0
Estacionamientos de uso común o públicos (superficie total)	16,0
Hoteles (superficie total)	18,0
Bodegas, Archivos	40,0

Los destinos no considerados en la tabla anterior deberán asimilarse a los allí señalados.

En locales con asientos fijos se tomará el número de asientos. En aposentadurías corridas se considerará 0,45 m por persona.

En caso de edificaciones con dos o más destinos se calculará la carga de ocupación correspondiente a cada sector según su destino. Cuando en un mismo sector se contemplen usos alternados deberá considerarse la carga de ocupación más exigente.<sup>403</sup>

**Artículo 4.2.5.** El ancho mínimo de cualquier sección de una vía de evacuación se determinará en base a la carga de ocupación de la superficie que sirve dicha sección.

En el piso de salida de edificaciones de dos o más pisos se considerará como superficie servida la ubicada hasta en el nivel superior o inferior adyacente a dicho piso, sin incluir la superficie de los demás pisos.

En caso de convergencia de un piso superior y uno inferior en un piso intermedio de salida, el ancho de la salida debe calcularse sumando el número de ocupantes de los pisos superior e inferior.

Se exceptúan de lo indicado en este artículo las escaleras, cuyo ancho mínimo será determinado conforme al artículo 4.2.10.

Las vías de evacuación pueden tener ancho variable siempre que se cumplan los anchos mínimos para cada tramo de ellas.

Cuando se contemplen dos o más vías de salida, la superficie servida por dichas vías se dividirá según el número de salidas.<sup>404</sup>

<sup>403</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

<sup>404</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

### Alturas mínimas

**Artículo 4.2.6.** La altura mínima libre interior de las vías de evacuación será de 2,05 m medidos verticalmente en obra terminada desde el piso hasta la proyección más cercana del cielo, vigas u otros elementos salientes, salvo en el caso de las escaleras, en que la altura mínima se medirá trazando un arco de 1,80 m de radio desde la nariz de las gradas. En los vanos de puertas se admitirá una altura libre mínima de 2 m.<sup>405</sup>

### Barandas

**Artículo 4.2.7.** Todas las aberturas de pisos, mezaninas, costados abiertos de escaleras, descansos, pasarelas, rampas, balcones, terrazas, y ventanas de edificios que se encuentren a una altura superior a 1 m por sobre el suelo adyacente, deberán estar provistas de barandas o antepechos de solidez suficiente para evitar la caída fortuita de personas. Dichas barandas o antepechos tendrán una altura no inferior a 0,95 m, medido desde el nivel de piso interior terminado y deberán resistir una sobrecarga horizontal, aplicada en cualquier punto de su estructura, no inferior a 50 kilos por metro lineal, salvo en el caso de áreas de uso común en edificios de uso público en que dicha resistencia no podrá ser inferior a 100 kilos por metro lineal.

En los tramos inclinados de escaleras se admitirá una altura mínima de baranda de 0,85 m, medida desde la nariz de los peldaños.

La baranda se podrá suprimir en caso de recintos con fachada de cristales fijos o ventanas cuya apertura no sobrepase 0,12 m, que cuenten con antepecho, baranda o refuerzo interior de al menos 0,60 m de altura, medido desde el nivel de piso interior terminado, y que certifiquen una resistencia de los cristales a sobrecargas horizontales no inferior a la indicada en el inciso primero de este artículo.

En los sectores accesibles para personas con discapacidad, cuando la altura del piso sobre el suelo adyacente sea de entre 0,30 m y 1 m, se deberá disponer un borde resistente de una altura no inferior a 0,30 m, precedido de un cambio de textura en el pavimento a 0,50 m del borde.

Las barandas transparentes y abiertas tendrán sus elementos estructurales y ornamentales dispuestos de manera tal que no permitan el paso de una esfera de 0,125 m de diámetro a través de ellos.

En las escaleras las aberturas triangulares formadas por la huella, la contrahuella y la barra inferior de la baranda podrán admitir el paso de una esfera de 0,185 m de diámetro.

Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los andenes de transporte de personas o de carga y descarga de productos, los escenarios y otras superficies cuya función se impediría con la instalación de barandas o antepechos.<sup>406</sup>

<sup>405</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye expresión.

<sup>406</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega nuevo artículo.

Vías de evacuación

**Artículo 4.2.8.** Para los efectos de este Capítulo, los ascensores, escaleras mecánicas, rampas mecánicas y pasillos móviles no se considerarán vías de evacuación, con las excepciones que señala el artículo 4.2.21. de este mismo Capítulo.<sup>407</sup>

**Artículo 4.2.9.** Las áreas externas de una edificación, tales como patios, plazoletas, atrios o similares, susceptibles de ser ocupadas por personas, deben estar provistas de vías de evacuación conforme a este Capítulo.

En estos casos la carga de ocupación del área externa será determinada por el arquitecto del proyecto según los usos estimados para dicha área.<sup>408</sup>

Cuando la salida de un área externa sea a través de una edificación, el número de ocupantes de dicha área debe ser considerado en el diseño de las vías de evacuación de la edificación.<sup>409</sup>

Escaleras

**Artículo 4.2.10.** La cantidad y ancho mínimo requerido para las escaleras que forman parte de una vía de evacuación, conforme a la carga de ocupación del área servida, será la que señala la siguiente tabla:

ESCALERAS

Nº de Personas	Cantidad y ancho mínimo	
hasta 50	1	1,10 m
Desde 51 hasta 100	1	1,20 m
Desde 101 hasta 150	1	1,30 m
Desde 151 hasta 200	1	1,40 m
Desde 201 hasta 250	1	1,50 m
Desde 251 hasta 300	2	1,20 m
Desde 301 hasta 400	2	1,30 m
Desde 401 hasta 500	2	1,40 m
Desde 501 hasta 700	2	1,50 m
Desde 701 hasta 1.000	2	1,60 m

Cuando la carga de ocupación de una edificación sea superior a 1.000 personas deberá adjuntarse al proyecto un Estudio de Evacuación que determine la cantidad, disposición y características de las escaleras necesarias sobre las requeridas según la tabla anterior.

<sup>407</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega nuevo artículo.

<sup>408</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, intercala inciso 2°.

<sup>409</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega nuevo artículo.



Cuando se requieran dos o más escaleras, éstas deberán disponerse de manera tal que en cada piso constituyan vías de evacuación alternativas, independientes y aisladas entre sí. Si no existiere en un mismo piso acceso a dos o más escaleras como vías de evacuación de uso alternativo, la única escalera de evacuación accesible en cada piso deberá terminar en una terraza de evacuación que cumpla con las exigencias señaladas para éstas en el artículo 4.2.15. Tratándose de escaleras contiguas, deberán estar separadas por muros con resistencia mínima al fuego según el artículo 4.3.3. y sus puertas de acceso, en cada piso, deberán disponerse separadas por al menos 3 m.<sup>410</sup>

**Artículo 4.2.11.** Las escaleras de evacuación deben consultar pasamanos en un costado a lo menos y cumplir además los siguientes requerimientos:

1. En los tramos inclinados el pasamanos debe ubicarse a una altura de entre 0,85 m y 1,05 m y en los descansos o vestíbulos a una altura de entre 0,95 m y 1,05 m.
2. Los peldaños tendrán un ancho de huella no inferior a 0,28 m en proyección horizontal y una altura de contrahuella no mayor a 0,18 m ni menor a 0,13 m.
3. En las escaleras que forman parte de una zona vertical de seguridad los tramos deben ser rectos y las huellas de los peldaños y descansos deben ser antideslizantes.

Se exceptúan de lo indicado en este artículo los peldaños de escaleras auxiliares de evacuación, las que se regirán por lo dispuesto en el artículo 4.2.16. de este mismo Capítulo.<sup>411</sup>

**Artículo 4.2.12.** Las escaleras interiores de evacuación terminarán en el piso de salida del edificio en un vestíbulo, galería o pasillo de un ancho mínimo de 1,80 m, el cual debe mantenerse hasta un espacio exterior comunicado a la vía pública.

La distancia máxima desde la primera grada de la escalera hasta dicho espacio exterior no será mayor de 20 m. No obstante, dicha longitud podrá llegar hasta 40 m cuando el espacio al que se accede presente un riesgo de incendio muy reducido, por estar revestido con materiales no combustibles y tener una densidad de carga combustible inferior a 100 MJ/m<sup>2</sup>, determinada conforme a la norma NCh 1916.<sup>412</sup>

**Artículo 4.2.13.** En los pisos distintos al de salida del edificio, la distancia máxima desde la puerta de un departamento, oficina o local, hasta una escalera de evacuación en el mismo piso, será de 40 m, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 4.2.17.

En edificaciones que cuenten con sistema de rociadores automáticos, avalado por un Estudio de Seguridad, la distancia señalada en el inciso anterior será de hasta 60 m.<sup>413</sup>

**Artículo 4.2.14.** En los pisos destinados a estacionamientos, bodegas e instalaciones de servicio del edificio, la distancia máxima desde cualquier punto del área de uso común hasta la escalera más cercana no será superior a 60 m, salvo que se trate de una planta abierta en al menos el 50% de su perímetro, en cuyo caso la distancia máxima será de 90 m. En ambos casos la distancia máxima podrá extenderse hasta en un tercio si la planta cuenta con un sistema de rociadores automáticos avalado por un Estudio de Seguridad.

<sup>410</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza inciso 3°.

<sup>411</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

<sup>412</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza inciso 2°.

<sup>413</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

**Artículo 4.2.15.** En los edificios de 10 o más pisos que cuenten con sólo una escalera de evacuación, ésta deberá terminar en el nivel de cubierta en una terraza de evacuación, la cual deberá tener un ancho libre mínimo de 3 m y un área no menor a 0,2 m<sup>2</sup> por persona, calculada en base a la carga de ocupación del sector del edificio ubicado por sobre la mitad del recorrido de evacuación de la escalera.

Con todo, cuando un proyecto justifique, mediante un Estudio de Seguridad, la conveniencia de adoptar otro tipo de lugares de evacuación protegidos contra incendio, se podrá estar a sus especificaciones.<sup>414</sup>

### Escaleras auxiliares

**Artículo 4.2.16.** En obras de rehabilitación de inmuebles, en que la disposición de escaleras de las características señaladas en los artículos anteriores presente especial dificultad, el Director de Obras Municipales podrá autorizar escaleras auxiliares de evacuación situadas al exterior de la edificación, las cuales deberán cumplir las siguientes condiciones:<sup>415</sup>

1. El ancho libre del recorrido se calculará de acuerdo a la regla general, pudiendo tener un mínimo de 0,90 m.
2. Los peldaños tendrán una huella no menor a 0,21 m, una contrahuella no mayor de 0,20 m, y sus tramos serán rectos.
3. Contarán con defensas o barandas de acuerdo a la regla general, debiendo agregarse, en caso necesario, defensas adicionales que contrarresten posibles sensaciones de vértigo.
4. Los accesos a la escalera estarán debidamente señalizados, podrán situarse al interior de los departamentos, oficinas o locales y su tramo inferior podrá ser retráctil o desplegable.

Estas escaleras auxiliares podrán ser de estructura metálica, sin protecciones contra incendio.<sup>416</sup>

### Pasillos

**Artículo 4.2.17.** Cuando los pasillos de un edificio queden en situación de fondo de saco con respecto a la escalera de evacuación, las puertas de acceso a las unidades no podrán ubicarse a una distancia superior a 10 m respecto de la escalera, salvo que el pasillo esté protegido contra el fuego de acuerdo al artículo 4.3.27. de este mismo Título.<sup>417</sup>

**Artículo 4.2.18.** Los pasillos tendrán un ancho libre mínimo de medio centímetro por persona, calculado conforme a la carga de ocupación de la superficie servida, con un ancho mínimo de 1,10 m. En el caso de pasillos que sirvan a varios pisos, el cálculo se efectuará según las reglas del artículo 4.2.5. de este mismo Capítulo.

<sup>414</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

<sup>415</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

<sup>416</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

<sup>417</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

Cuando se trate de ocupaciones menores de 50 personas, o en caso de pisos subterráneos destinados a estacionamientos, bodegas o instalaciones de servicio, el ancho mínimo será de 1,10 m.<sup>418</sup>

**Artículo 4.2.19.** Los pasillos o galerías que formen parte de una vía de evacuación carecerán de obstáculos en el ancho requerido, salvo que se trate de elementos de seguridad ubicados en las paredes que no reduzcan en más de 0,15 m el ancho requerido.<sup>419</sup>

### Rampas

**Artículo 4.2.20.** Las rampas previstas como recorrido de evacuación se asimilarán a los pasillos en el dimensionamiento de su ancho y tendrán una pendiente máxima de 12%, sin perjuicio del cumplimiento, cuando corresponda, de las condiciones establecidas para personas con discapacidad en el artículo 4.1.7. de este mismo Título.<sup>420</sup>

**Artículo 4.2.21.** Las rampas mecánicas y los pasillos móviles podrán considerarse como parte de una vía de evacuación, cuando no sea posible su utilización por personas que trasladen carros de transporte de mercaderías y además estén provistos de un dispositivo de parada manual debidamente señalizado, sin perjuicio de su conexión a sistemas automáticos de detección y alarma.<sup>421</sup>

### Puertas de escape

**Artículo 4.2.22.** Las puertas de escape deben ser fácilmente reconocibles como tales. En ningún caso podrán estar cubiertas con materiales reflectantes o decoraciones que disimulen su ubicación.<sup>422</sup>

**Artículo 4.2.23.** El ancho mínimo requerido conforme al artículo 4.2.5. de este mismo Capítulo debe cumplirse, en el caso de las puertas, sumando los anchos libres de salida de cada una. Dicha medida no podrá ser inferior al ancho mínimo requerido para los pasillos que sirven a las puertas.<sup>423</sup>

**Artículo 4.2.24.** Las puertas de escape tendrán un ancho nominal de hoja no menor a 0,85 m y un alto no menor de 2 m.

El ancho libre de salida, en ningún caso, podrá ser menor a 0,80 m, y el espesor horizontal del umbral de la puerta o vano de escape no podrá ser mayor a 0,60 m.

En el piso de salida del edificio, la puerta de salida de la escalera de evacuación tendrá un ancho nominal de hoja no menor a 0,90 m.

Se exceptúan de los anchos mínimos establecidos en este artículo las puertas que sirvan áreas cuya carga de ocupación sea de 10 o menos personas.<sup>424</sup>

<sup>418</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

<sup>419</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

<sup>420</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

<sup>421</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

<sup>422</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

<sup>423</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

<sup>424</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

**Artículo 4.2.25.** Las puertas de acceso a una escalera de evacuación no pueden obstruir, durante su apertura, más de un tercio del ancho libre requerido para la escalera.<sup>425</sup>

**Artículo 4.2.26.** Las puertas de escape deben abrir en el sentido de la evacuación siempre que el área que sirvan tenga una carga de ocupación superior a 50 personas.<sup>426</sup>

**Artículo 4.2.27.** Las puertas de escape deben abrir desde el interior sin la utilización de llaves o mecanismos que requieran algún esfuerzo o conocimiento especial.<sup>427</sup>

**Artículo 4.2.28.** Las puertas giratorias o deslizantes que sirvan a un número de ocupantes de 10 o más personas no podrán ser consideradas puertas de escape.

Se exceptúan de lo dispuesto en el inciso anterior las puertas giratorias o deslizantes que dispongan de un sistema que permita el abatimiento de sus hojas en el sentido de la evacuación, mediante la aplicación manual de una fuerza no superior a 14 kg.<sup>428</sup>

### Señalización

**Artículo 4.2.29.** Todas las vías de evacuación y sus accesos deben identificarse mediante señales de gráfica adecuada.

En cada caso deben contemplarse las señales necesarias para facilitar la evacuación de los ocupantes hasta el exterior, minimizando cualquier posibilidad de confusión durante el recorrido de escape en situaciones de emergencia.<sup>429</sup>

---

<sup>425</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

<sup>426</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

<sup>427</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

<sup>428</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye expresión.

<sup>429</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

## CAPÍTULO 3

### DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO

**Artículo 4.3.1.** Todo edificio deberá cumplir, según su destino, con las normas mínimas de seguridad contra incendio contenidas en el presente Capítulo, como asimismo, con las demás disposiciones sobre la materia contenidas en la presente Ordenanza.

Se exceptúan de lo anterior los proyectos de rehabilitación de inmuebles que cuenten con Estudio de Seguridad y las edificaciones señaladas en el artículo 4.3.26. de este mismo Capítulo.

Las disposiciones contenidas en el presente Capítulo persiguen, como objetivo fundamental, que el diseño de los edificios asegure que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que se facilite el salvamento de los ocupantes de los edificios en caso de incendio.
- Que se reduzca al mínimo, en cada edificio, el riesgo de incendio.
- Que se evite la propagación del fuego, tanto al resto del edificio como desde un edificio a otro.
- Que se facilite la extinción de los incendios.

Para lograr los objetivos señalados en el inciso anterior, los edificios, en los casos que determina este Capítulo, deberán protegerse contra incendio. Para estos efectos, se distinguen dos tipos de protección contra incendio:

1. **Protección pasiva:** La que se basa en elementos de construcción que por sus condiciones físicas aíslan la estructura de un edificio de los efectos del fuego durante un determinado lapso de tiempo, retardando su acción y permitiendo en esa forma la evacuación de sus ocupantes antes del eventual colapso de la estructura y dando, además, tiempo para la llegada y acción de bomberos. Los elementos de construcción o sus revestimientos pueden ser de materiales no combustibles, con capacidad propia de aislación o por efecto intumescente o sublimante frente a la acción del fuego.
2. **Protección activa:** La compuesta por sistemas que, conectados a sensores o dispositivos de detección, entran automáticamente en funcionamiento frente a determinados rangos de partículas y temperatura del aire, descargando agentes extintores de fuego tales como agua, gases, espumas o polvos químicos.<sup>430</sup>

**Artículo 4.3.2.** Para los efectos de la presente Ordenanza, el comportamiento al fuego de los materiales, elementos y componentes de la construcción se determinará de acuerdo con las siguientes normas o las que las reemplacen:

- **Normas generales, sobre prevención de incendio en edificios:**
  - NCh 933 Terminología.
  - NCh 934 Clasificación de fuegos.

<sup>430</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

- **Normas de resistencia al fuego:**

NCh 935/1 Ensaye de resistencia al fuego - Parte 1: Elementos de construcción general.

NCh 935/2 Ensaye de resistencia al fuego - Parte 2: Puertas y otros elementos de cierre.

NCh 2209 Ensaye del comportamiento al fuego de elementos de construcción vidriados.

- **Normas sobre cargas combustibles en edificios:**

NCh 1914/1 Ensaye de reacción al fuego - Parte 1: Determinación de la no combustibilidad de materiales de construcción.

NCh 1914/2 Ensaye de reacción al fuego - Parte 2: Determinación del calor de combustión de materiales en general.

NCh 1916 Determinación de cargas combustibles.

NCh 1993 Clasificación de los edificios según su carga combustible.

- **Normas sobre comportamiento al fuego:**

NCh 1974 Pinturas - Determinación del retardo al fuego.

NCh 1977 Determinación del comportamiento de revestimientos textiles a la acción de una llama.

NCh 1979 Determinación del comportamiento de telas a la acción de una llama.

- **Normas sobre señalización en edificios:**

NCh 2111 Señales de seguridad.

NCh 2189 Condiciones básicas.<sup>431</sup>

- **Normas sobre elementos de protección y combate contra incendios:**

NCh 1429 Extintores portátiles - Terminología y definiciones.

NCh 1430 Extintores portátiles - Características y rotulación.

NCh 1433 Ubicación y señalización de los extintores portátiles.

NCh 1646 Grifo de incendio - Tipo columna de 100 mm - Diámetro nominal.

- **Normas sobre rociadores automáticos:**

NCh 2095/1 Sistemas de rociadores - Parte 1: Terminología, características y clasificación.

NCh 2095/2 Sistemas de rociadores - Parte 2: Equipos y componentes.

NCh 2095/3 Sistemas de rociadores - Parte 3: Requisitos de los sistemas y de instalación.

<sup>431</sup> Modificado por D.S. 29 – D.O. 30.04.96.

NCh 2095/4 Sistemas de rociadores - Parte 4: Diseño, planos y cálculos.

NCh 2095/5 Sistemas de rociadores - Parte 5: Suministro de agua.

NCh 2095/6 Sistemas de rociadores - Parte 6: Recepción del sistema y mantención.<sup>432</sup>

No obstante lo dispuesto en el inciso anterior, habrá un "Listado Oficial de Comportamiento al Fuego", confeccionado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo o por la entidad que éste determine, en el cual se registrarán, mediante valores representativos, las cualidades frente a la acción del fuego de los materiales, elementos y componentes utilizados en la actividad de la construcción.

Las características de comportamiento al fuego de los materiales, elementos y componentes utilizados en la construcción, exigidas expresamente en esta Ordenanza, que no se encuentren incluidas en el Listado Oficial de Comportamiento al Fuego, deberán acreditarse mediante el certificado de ensaye correspondiente emitido por alguna Institución Oficial de Control Técnico de Calidad de los Materiales y Elementos Industriales para la Construcción.<sup>433</sup>

Aquellos proyectos que cuenten con un Estudio de Seguridad podrán utilizar materiales, elementos y componentes cuyo comportamiento al fuego se acredite mediante certificado de ensayos expedido por entidades extranjeras, reconocidas internacionalmente y que efectúen los ensayos bajo normas de la Asociación Americana de Pruebas de Materiales – American Society for Testing and Materials (ASTM), de Laboratorios Aseguradores – Underwriter Laboratories (UL) o del Comité de Normas Alemán – Deutscher Normenausschuss (Normas DIN).

Mientras no se dicten las demás Normas Técnicas Oficiales sobre sistemas de rociadores, los Estudios de Seguridad podrán utilizar las normas NFPA 13 de la Asociación Nacional de Protección contra el Fuego – National Fire Protection Association (N.F.P.A.).

Si al solicitarse la recepción definitiva de una edificación, alguno de los elementos, materiales o componentes utilizados en ésta no figura en el Listado Oficial de Comportamiento al Fuego y no cuenta con certificación oficial conforme a este artículo, se deberá presentar una certificación de un profesional especialista, asimilando el elemento, material o componente propuesto a alguno de los tipos que indica el artículo 4.3.3. de este mismo Capítulo y adjuntar la certificación de éstos en el país de origen. Si no fuere posible tal asimilación, el Director de Obras Municipales exigirá que se presente una certificación de ensaye de laboratorio emitido por una Institución Oficial de Control Técnico de Calidad de los Materiales y Elementos Industriales para la Construcción.

Para los efectos del presente Capítulo, se entenderá por componente, aquel producto destinado a la construcción que antes de su instalación presenta su forma definitiva, pero que sólo funciona conectado o formando parte de un elemento, tales como cerraduras, herrajes y rociadores.<sup>434</sup>

**Artículo 4.3.3.** Los edificios que conforme a este Capítulo requieran protegerse contra el fuego deberán proyectarse y construirse según alguno de los cuatro tipos que se señalan en la tabla siguiente y los elementos que se utilicen en su construcción deberán cumplir con la resistencia al fuego que en dicha tabla se indica.<sup>435</sup>

<sup>432</sup> Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, agrega normas chilenas.

<sup>433</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93.

<sup>434</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

<sup>435</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza inciso 1°.

Si a un mismo elemento le correspondieren dos o más resistencias al fuego, por cumplir diversas funciones a la vez, deberá siempre satisfacer la mayor de las exigencias.

Para determinar la resistencia al fuego de los elementos a que se refiere el presente artículo, como asimismo, cuando cualquier otro precepto de esta Ordenanza exija que se asegure una determinada resistencia al fuego, se estará a lo dispuesto en el artículo 4.3.2. de esta Ordenanza.

**RESISTENCIA AL FUEGO REQUERIDA PARA  
LOS ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS**

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN									
TIPO	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
a	F-180	F-120	F-120	F-120	F-120	F-30	F-60	F-120	F-60
b	F-150	F-120	F-90	F-90	F-90	F-15	F-30	F-90	F-60
c	F-120	F-90	F-60	F-60	F-60	–	F-15	F-60	F-30
d	F-120	F-90	F-60	F-60	F-30	–	–	F-30	F-15

**SIMBOLOGÍA:**

Elementos verticales:

- (1) Muros cortafuego
- (2) Muros zona vertical de seguridad y caja de escalera
- (3) Muros caja ascensores
- (4) Muros divisorios entre unidades (hasta la cubierta)
- (5) Elementos soportantes verticales
- (6) Muros no soportantes y tabiques

Elementos verticales y horizontales:

- (7) Escaleras

Elementos horizontales:

- (8) Elementos soportantes horizontales
- (9) Techumbre incluido cielo falso

**Artículo 4.3.4.** Para aplicar lo dispuesto en el artículo anterior deberá considerarse, además del destino y del número de pisos del edificio, su superficie edificada, o la carga de ocupación, o la densidad de carga combustible, según corresponda, como se señala en las tablas 1, 2 y 3 siguientes:<sup>436</sup>

<sup>436</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza enunciado del inciso 1°.



**TABLA 1**

Destino del Edificio	Superficie edificada (m²)	Número de pisos
		1 2 3 4 5 6 7 ó más
Habitacional	Cualquiera	d d c c b a a
Hoteles o similares	Sobre 5.000	c b a a a a a
	sobre 1.500 y hasta 5.000	c b b b a a a
	sobre 500 y hasta 1.500	c c b b a a a
	hasta 500	d c b b a a a
Oficinas	Sobre 1.500	c c b b b a a
	sobre 500 y hasta 5.000	c c c b b b a
	hasta 500	d c c b b b a
Museos	Sobre 1.500	c c b b b a a
	sobre 500 y hasta 1.500	c c c b b b a
	hasta 500	d c c b b b a
Salud (clínica, hospitales y laboratorios)	Sobre 1.000	c b b a a a a
	Hasta 1.000	c c b b a a a
Salud (Policlínicos)	Sobre 400	c c b b b b a
	Hasta 400	d c c b b b a
Restaurantes y fuentes de soda	Sobre 500	b a a a a a a
	Sobre 250 y hasta 500	c b b a a a a
	Hasta 250	d c c b b a a
Locales comerciales	Sobre 500	c b b a a a a
	Sobre 200 y hasta 500	c c b b a a a
	Hasta 200	d c b b b a a
Bibliotecas	Sobre 1.500	b b a a a a a
	Sobre 500 y hasta 1.500	b b b a a a a
	Sobre 250 y hasta 500	c b b b a a a
	Hasta 250	d c b b a a a
Centro de reparación automotor	Cualquiera	d c c b b b a
Edificios de estacionamiento	Cualquiera	d c c c b b a

437

<sup>437</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza enunciado, encabezamiento Tabla 1 y primera línea, rectificado por D.O. 21.07.03.

TABLA 2

DESTINO DEL EDIFICIO	MÁXIMO DE OCUPANTES	NÚMERO DE PISOS
		1 2 3 4 5 6 ó más
Teatros y espectáculos	Sobre 1.000	b a a a a a
	Sobre 500 y hasta 1.000	b b a a a a
	Sobre 250 y hasta 500	c c b b a a
	Hasta 250	d d c c b a
Reuniones	Sobre 1.000	b a a a a a
	Sobre 500 y hasta 1.000	b b a a a a
	Sobre 250 y hasta 500	c c b b a a
	Hasta 250	d c c b b a
Docentes	Sobre 500	b b a a a a
	Sobre 250 y hasta 500	c c b b a a
	Hasta 250	d c c b b a

TABLA 3

DESTINO DEL EDIFICIO	MÁXIMO DE OCUPANTES (*)		NÚMERO DE PISOS
	Media (MJ/m <sup>2</sup> ) según NCh 1916	Puntual Máxima (MJ/m <sup>2</sup> ) según NCh 1993	1 2 3 4 5 ó más
Combustibles, lubricantes, aceites minerales y naturales	Sobre 8.000	Sobre 24.000	a a a a a a
	sobre 4.000 y hasta 8.000	sobre 16.000 y hasta 24.000	b a a a a a
	sobre 2.000 y hasta 4.000	sobre 10.000 y hasta 16.000	c b a a a a
	hasta 2.000	hasta 10.000	d c b a a a
Establecimientos Industriales	Sobre 16.000	Sobre 32.000	a a a a a a
	sobre 8.000 y hasta 16.000	sobre 24.000 y hasta 32.000	b a a a a a
	sobre 4.000 y hasta 8.000	sobre 16.000 y hasta 24.000	c b a a a a
	sobre 2.000 y hasta 4.000	sobre 10.000 y hasta 16.000	c c b a a a
	sobre 1.000 y hasta 2.000	sobre 6.000 y hasta 10.000	d c c b a a
	sobre 500 y hasta 1.000	sobre 3.500 y hasta 6.000	d d c c b a
Supermercados y Centros Comerciales	hasta 500	hasta 3.500	d d d c c c
	Sobre 16.000	Sobre 32.000	b a a a a a
	sobre 8.000 y hasta 16.000	sobre 24.000 y hasta 32.000	b b a a a a
	sobre 4.000 y hasta 8.000	sobre 16.000 y hasta 24.000	c b b a a a
	sobre 2.000 y hasta 4.000	sobre 10.000 y hasta 16.000	c c b b a a
	sobre 1.000 y hasta 2.000	sobre 6.000 y hasta 10.000	d c c b b a
	hasta 1.000	hasta 6.000	d d c c b a

Establecimientos de bodegaje.	Sobre 16.000	Sobre 32.000	b b a a a
	sobre 8.000 y hasta 16.000	sobre 24.000 y hasta 32.000	c b b a a
	sobre 4.000 y hasta 8.000	sobre 16.000 y hasta 24.000	c c b b a
	sobre 2.000 y hasta 4.000	sobre 10.000 y hasta 16.000	d c c b b
	sobre 1.000 y hasta 2.000	sobre 6.000 y hasta 10.000	d d c c b
	sobre 500 y hasta 1.000 hasta 500	sobre 3.500 y hasta 6.000 hasta 3.500	d d d c c d d d d c

$$1 \text{ MJ/m}^2 = 238.85 \text{ k cal/m}^2$$

$$1 \text{ MJ} = 0.053 \text{ kg madera equivalente de } 4.000 \text{ k cal/kg}$$

(\*) Para clasificar un edificio o sector de él, se aplica la densidad de carga combustible mayor de ambas columnas de la Tabla 3.<sup>438</sup>

Cuando los locales comerciales a que se refiere la tabla 1, tengan una superficie edificada superior a 200 m<sup>2</sup>, se podrá destinar hasta un 25% de su superficie a bodega y cuando no tengan más de 200 m<sup>2</sup> edificados, se podrá destinar hasta el 50% a bodega. En ambos casos, si la bodega supera el porcentaje máximo permitido, dichas edificaciones deberán tratarse como si fueran de uso mixto.

Para los destinos indicados en la TABLA 3, cuando no se presente un Estudio de Carga Combustible, la edificación deberá proyectarse y construirse de acuerdo al tipo a.<sup>439</sup>

**Artículo 4.3.5.** Para la determinación de las exigencias establecidas en los artículos 4.3.3. y 4.3.4., se estará a las siguientes normas:

1. Se entenderá por piso la distancia entre el suelo y el punto más alto del cielo del mismo recinto, con un máximo de 3,5 m. Las alturas de los pisos que sobrepasen dicha medida serán sumadas aparte y divididas por 3,5 m, determinándose de este modo el número de pisos a los que correspondan dichos pisos de altura especial. La fracción que resulte de la operación aritmética antes señalada se considerará como un piso más. Se exceptúan de lo anterior las estructuras de un solo piso, cualquiera sea su altura, cuya densidad de carga combustible media sea inferior a 500 MJ/m<sup>2</sup>, las que se considerarán de 1 piso para los efectos de este Capítulo, siempre que no contemplen altillos o superficies intermedias entre el piso y el cielo.<sup>440</sup>
2. Cuando se trate de edificios de uso mixto, se debe considerar siempre la altura total del edificio analizado y no solamente la altura destinada a un uso particular.
3. Cuando un edificio sea de uso mixto, pero los sectores de distinto destino estén separados en planta, se aplicarán las respectivas tablas por separado a cada uno de dichos sectores y por lo tanto podrá tener distintos estándares en cada sector.
4. Cuando el edificio esté destinado a distintos usos y según la aplicación de cada uno por separado resulten estándares diferentes y no haya separación en planta para los sectores de distintos usos, se deberá satisfacer siempre el estándar más exigente.

<sup>438</sup> Modificado por D.S. 87 – D.O. 09.09.04, reemplaza Tabla 3.

<sup>439</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, elimina inciso 3°.

<sup>440</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega frase en número 1.

5. En el caso que ciertos recintos de un edificio tengan que cumplir con características especiales de seguridad contra incendio establecidas en la presente Ordenanza, sin que cambie el uso del mismo, dichos recintos deberán ser estancos al fuego, es decir, deberán cumplir con las exigencias especiales que se establezcan, sin obligar por ello a que todo el edificio deba ser proyectado o construido con dichas características de mayor exigencia.
6. Los cielos falsos no se considerarán protección a las estructuras de entresijos, salvo que ellos aparezcan mencionados en el Listado Oficial de Comportamiento al Fuego o bien se demuestre, mediante ensayos, su aporte a la resistencia al fuego del conjunto.

Excepcionalmente en el caso de techumbre no se requerirá proteger su estructura del riesgo de incendio, cuando se cumplan simultáneamente las siguientes tres situaciones:

- Que el cielo falso cumpla con las condiciones de resistencia al fuego exigidas por esta Ordenanza;
  - Que el cielo falso se encuentre adosado a la techumbre en forma continua, y<sup>441</sup>
  - Que entre el cielo falso y la parte inferior de la estructura de techumbre no exista ningún tipo de instalaciones.<sup>442</sup>
7. Las resistencias al fuego que se indican para los muros de zona vertical de seguridad y caja de escalera en la tabla del artículo 4.3.3., se deben cumplir sólo en edificios de siete o más pisos.
  8. Las resistencias al fuego que se indican para los muros caja ascensores en la tabla del artículo 4.3.3., son obligatorias sólo si el ascensor circula por el interior de una caja cerrada por sus cuatro costados. Las puertas de acceso al ascensor estarán exentas de exigencia de resistencia al fuego, pero serán de materiales no combustibles.
  9. Las resistencias al fuego que se indican para elementos soportantes verticales, horizontales o de escaleras en la tabla del artículo 4.3.3., no deben exigirse a aquellos elementos estructurales verticales, horizontales o de escaleras que, por su ubicación en el edificio, queden protegidos de la acción del fuego por otro elemento, que se interponga entre ellos y el fuego. En este caso el elemento interpuesto como pantalla deberá tener, a lo menos, la resistencia al fuego exigida en la tabla del artículo 4.3.3. para el elemento protegido, con excepción de los ingresos a escaleras exteriores, en las cuales no se exige interponer elemento alguno entre la escalera y el edificio.
  10. Las resistencias al fuego que se indican para los muros no soportantes y tabiques en la tabla del artículo 4.3.3., deben exigirse sólo cuando dichos elementos separan de piso a cielo resistente al fuego, recintos contiguos, dentro de una unidad y no contienen puertas o superficies vidriadas.
  11. Para muros perimetrales se exigirá el cumplimiento de la resistencia al fuego que corresponda, según la tabla del artículo 4.3.3., ya se trate de elementos soportantes o no soportantes, cualquiera sea el destino de la edificación, con la excepción señalada en el número 14. de este artículo. Las superficies vidriadas, los antepechos y dinteles no estructurales, estarán exentos de exigencias de resistencia al fuego.

<sup>441</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza expresión.

<sup>442</sup> Modificado por D.S. 29 – D.O. 30.04.96, agrega inciso 2°.

12. Los elementos soportantes inclinados en 20 o más grados sexagesimales respecto de la vertical, serán considerados como elementos soportantes horizontales para establecer su resistencia al fuego.
13. Las escaleras que comunican hasta dos pisos dentro de una misma unidad estarán exentas de exigencias de resistencia al fuego.
14. Las viviendas aisladas, pareadas o continuas, de hasta 2 pisos, cuya superficie edificada sea inferior o igual a 140 m<sup>2</sup>, tendrán una resistencia al fuego a lo menos F-15 en todos sus elementos y componentes soportantes, siempre que el muro de adosamiento o muro divisorio, según corresponda, cumpla con las exigencias de muros divisorios entre unidades establecidas en la columna signada con el número (4) en la Tabla del artículo 4.3.3.<sup>443</sup>
15. Si debido a una ampliación, una vivienda o edificio de viviendas pasa de un tipo a otro más exigente, será suficiente que la superficie en exceso sobre lo indicado en la Tabla 1 del artículo 4.3.4., cumpla con las exigencias del nuevo tipo.
16. Las divisiones entre bodegas podrán consistir en tabiquerías que aseguren una resistencia al fuego mínima de F-15 y las divisiones entre estacionamientos o entre locales comerciales y espacios de uso común no requerirán de elemento alguno.<sup>444</sup>

**Artículo 4.3.6.** Para los efectos previstos en el presente Capítulo, se entenderá por muro cortina el muro de fachada no soportante, constituido por elementos unidos entre ellos y a su vez fijados a los elementos estructurales horizontales y/o verticales del edificio.

En edificios con muro cortina, de existir separación entre dicho muro y los entrepisos o con los muros divisorios, ella deberá rellenarse de tal modo que el conjunto asegure, como mínimo, la resistencia al fuego correspondiente a la clase F-60, según la norma NCh 935/1 o la que la reemplace.

Los edificios de 10 o más pisos con muro cortina, además, deberán contar en todos los pisos con dinteles de una altura igual o mayor al 10% de la altura de dicho piso, y en el segundo piso y superiores, con antepechos de una altura de 0,90 m, la que podrá ser menor siempre que como mínimo equivalga al 20% de la altura de cada piso. Estos elementos deberán asegurar, como mínimo, la resistencia al fuego correspondiente a la clase F-60.<sup>445</sup>

Se exceptúan de lo indicado en el inciso anterior los edificios que cuenten con un sistema automático de extinción de incendio avalado por un Estudio de Seguridad, y que en dicho estudio justifiquen un rango de seguridad igual o mayor que el dispuesto en el inciso anterior.<sup>446</sup>

**Artículo 4.3.7.** Todo edificio de 7 o más pisos deberá tener, a lo menos, una "zona vertical de seguridad" que, desde el nivel superior hasta el de la calle, permita a los usuarios protegerse contra los efectos del fuego, humos y gases y evacuar masiva y rápidamente el inmueble.

<sup>443</sup> Modificado por D.S. 26 – D.O. 23.03.93, reemplaza número 14.

<sup>444</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega número 16.

<sup>445</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza inciso 3°.

<sup>446</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega nuevo inciso 4°.

Sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior, todo edificio que contemple más de un piso subterráneo, deberá tener, a lo menos, una “zona vertical de seguridad inferior”, que permita comunicar el último nivel del subterráneo con un espacio libre exterior o con el nivel de acceso del edificio.<sup>447</sup>

Sin perjuicio de los requisitos específicos que establezcan las normas técnicas oficiales correspondientes, serán exigibles para las zonas de seguridad de dichos edificios, las siguientes normas generales:

1. La distancia máxima desde la puerta de acceso de un departamento u oficina, hasta el ingreso a una zona vertical de seguridad del mismo piso será de 40 m.<sup>448</sup>
2. El diseño, construcción y terminaciones de las zonas verticales de seguridad y su continuidad hasta el egreso al exterior, a nivel de la calle, deben garantizar una resistencia al fuego correspondiente a la que se indica en la tabla del artículo 4.3.3. y facilitar el ingreso y desplazamiento del personal de bomberos con su material, en caso de incendio.<sup>449</sup>
3. Las zonas verticales de seguridad, deben estar dotadas de sistemas de iluminación de emergencia y de presurización en caso de escaleras interiores, que permitan a los usuarios evacuar el edificio, sin peligro de verse afectados por los humos y gases generados por el incendio, aun cuando el suministro normal de energía eléctrica sea interrumpido.<sup>450</sup>
4. Las puertas de acceso o egreso, en todos los pisos, deberán ser de cierre automático y con resistencia a la acción del fuego, tanto la hoja como sus componentes, correspondientes a la clase F-60. Todas ellas deberán estar señalizadas con el distintivo “SALIDA DE EMERGENCIA” por la cara que corresponda.<sup>451-452</sup>
5. En los edificios que consulten zonas verticales de seguridad, tanto superiores como inferiores, éstas deberán evacuar hacia el nivel de acceso del edificio no teniendo continuidad entre ellas.<sup>453</sup>
6. Las zonas verticales de seguridad no deberán contener ningún tipo de instalaciones en su interior, tales como: cuarto de útiles de limpieza, ductos de basura, de aire acondicionado, de conducciones de gas o electricidad, gabinete con bocas de salidas de red húmeda o red seca y ascensores o montacargas. Se exceptúan las instalaciones selladas de agua y las instalaciones de emergencia propias de la caja de escalera, tales como presurización e iluminación, siempre que no afecten el ancho mínimo requerido.
7. Los edificios de 10 o más pisos de altura deberán disponer de conexiones a la red seca y a la red húmeda, en cada piso, en un vestíbulo que tendrá las siguientes características:
  - a) Será contiguo a la escalera presurizada y de pasada obligatoria;

<sup>447</sup> Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.05.09, agrega inciso 2°.

<sup>448</sup> Modificado por D.S. 183 – D.O. 22.03.05, reemplaza guarismo en número 1.

<sup>449</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, reemplaza guarismo en número 2.

<sup>450</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 10 - D.O. 23.05.09, reemplaza expresión.

<sup>451</sup> Modificado por D.S. 29 – D.O. 30.04.96; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 183 – D.O. 22.03.05, reemplaza guarismo, vigente desde 23.03.06.

<sup>452</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 10 - D.O. 23.05.09, elimina numeral.

<sup>453</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega numeral.

- b) Estará protegido contra el fuego por muros con igual resistencia que los muros de la escalera;
  - c) Tendrá un ancho libre no inferior a 1,10 m y un largo libre no inferior a 1,60 m, medidos en el sentido del recorrido;
  - d) Su puerta de entrada deberá tener las mismas características señaladas en el número 4. anterior, y
  - e) En él podrán disponerse instalaciones de agua potable del edificio, siempre que no afecten las medidas libres requeridas.<sup>454</sup>
8. Los ductos de toma de aire de los equipos de presurización de las escaleras deberán contemplar una resistencia mínima al fuego de F-60 en toda su extensión.<sup>455</sup>

**Artículo 4.3.8.** En todo edificio de 5 o más pisos de altura cuya carga de ocupación sea superior a 200 personas, se deberá instalar un sistema automático que permita detectar oportunamente cualquier principio de incendio y un sistema de alarma que permita, en caso de emergencia, alertar a los usuarios en forma progresiva y zonificada según convenga.<sup>456</sup>

**Artículo 4.3.9.** En las edificaciones que corresponda, se deberán considerar estanques de agua potable y un sistema de redes para la provisión de agua que se denominará red de incendio (red húmeda y red seca), de conformidad a las exigencias mínimas previstas en el Reglamento de Instalaciones Domiciliarias de Agua Potable y de Alcantarillado (RIDAA) aprobado por D.S. N° 50 del Ministerio de Obras Públicas, de 2002, y sus modificaciones.<sup>457</sup>

**Artículo 4.3.10.** Todos los edificios de 7 o más pisos, y también los que contengan locales de reuniones con capacidad para 300 personas o más, deberán contar con sistema automático de alumbrado de emergencia, independiente de la red pública, para los efectos de iluminar las vías de escape. Las canalizaciones eléctricas y/o los aparatos y artefactos empleados en el sistema, deberán disponerse de manera tal que aseguren una resistencia a la acción del fuego correspondiente a la clase F-60.

Sin perjuicio de lo anterior, en los edificios de 7 o más pisos y los destinados a locales de reunión de personas, de cualquier capacidad, o destinados a comercio o industria, se deberá consultar un espacio para instalar los empalmes eléctricos con resistencia mínima a la acción del fuego correspondiente a la clase F-120. En estos recintos se deberá contar con dispositivos que permitan una fácil desconexión del sistema eléctrico cuando sea necesario.

**Artículo 4.3.11.** En los edificios de 16 o más pisos se deberá colocar un sistema de alimentación eléctrica sin tensión, para el uso exclusivo del Cuerpo de Bomberos. El punto de alimentación de este sistema deberá estar ubicado en el piso de acceso, dentro de un nicho situado en la fachada exterior del edificio, diseñado de tal modo que sólo pueda ser manipulado por bomberos.

La red eléctrica sin tensión tendrá a lo menos una salida de cada piso, ubicada en un lugar visible, que diste no más de 40 m de cualquier punto de dicho piso y con terminal de conexión de acuerdo a lo que sugiera al efecto el Cuerpo de Bomberos.

<sup>454</sup> Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.05.09, reemplaza numeral.

<sup>455</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye N° 8 y agrega N° 9.

<sup>456</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

<sup>457</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 193 – D.O. 13.01.06, reemplaza artículo.

Las canalizaciones eléctricas de dichos sistemas deberán ser construidas con resistencia mínima a la acción del fuego correspondiente a la clase F-120.

**Artículo 4.3.12.** En los locales en que se manipule, expendo o almacene productos inflamables, la Dirección de Obras Municipales, previo al otorgamiento de la patente respectiva, deberá exigir la colocación de dispositivos adecuados contra incendio.

**Artículo 4.3.13.** En los edificios que cuenten con sistema central de aire acondicionado, se deberá disponer de detectores de humo en los ductos principales, que actúen desconectando automáticamente el sistema.

Se dispondrá, además, de un tablero de desconexión del sistema central de aire acondicionado ubicado adyacente al tablero general eléctrico.<sup>458</sup>

**Artículo 4.3.14.** Los muros cortafuego deberán prolongarse a lo menos 0,50 m más arriba de la cubierta del techo más alto y 0,20 m hacia adelante de los techos saledizos, aleros u otros elementos combustibles. No obstante, dichas prolongaciones serán innecesarias cuando se emplee otra solución que garantice el cumplimiento de la resistencia mínima al fuego establecida en la tabla del artículo 4.3.3.

En los muros cortafuego no podrán traspasarse elementos ni empotrarse materiales que rebajen su resistencia al fuego a un valor menor al exigido en la tabla del artículo 4.3.3., salvo en el caso de los ductos de instalaciones que deberán cumplir, a lo menos, con la mitad de la resistencia al fuego requerida para los elementos que traspasan.<sup>459</sup>

En este tipo de muros sólo estará permitido abrir vanos para dar continuidad a circulaciones horizontales, siempre que en ellos se instale un sistema de cierre que asegure como mínimo una resistencia al fuego correspondiente a la clase F-60. El sistema de cierre deberá ser tal, que se cierre automáticamente en caso de incendio y que permita su fácil apertura en forma manual, debiendo volverse a cerrar en forma automática.

Cuando un ducto tuviere que atravesar un muro cortafuego, deberá contar con un sistema de cierre que impida la propagación del incendio a través de él, con accionamiento automático en caso de un siniestro.

**Artículo 4.3.15.** Todo ducto de humo deberá salir verticalmente al exterior y sobrepasar la cubierta en al menos 1,5 m, salvo que se trate de viviendas unifamiliares en las que dicha altura podrá ser menor.

Los ductos de hornos, calderas o chimeneas de carácter industrial se construirán con elementos cuya resistencia mínima al fuego corresponda a la clase F-60, no permitiéndose la colocación de elementos de madera a una distancia menor de 0,20 m de dichos ductos y a menos de 0,60 m de cualquier hogar de chimenea.<sup>460</sup>

<sup>458</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza inciso 2°.

<sup>459</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza inciso 2°.

<sup>460</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.



**Artículo 4.3.16.** Los hogares de panaderías, fundiciones, entre otros, no podrán colocarse a una distancia menor de 1 m de los muros medianeros. El caño de sus chimeneas deberá quedar separado 0,15 m de los muros en que se apoyan o se afirman, y rellenarse el espacio de separación con materiales refractarios.

**Artículo 4.3.17.** Delante de las aberturas de las chimeneas y cuando el entramado del suelo sea de un material con resistencia a la acción del fuego inferior a la clase F-60, deberá consultarse un revestimiento de 0,50 m de ancho mínimo y que sobresalga, a lo menos, 0,30 m de cada lado de la abertura del hogar, con materiales de resistencia a la acción del fuego correspondiente a lo menos a la clase F-60.

Los caños de chimeneas de cocinas a carbón y de calderas de calefacción, deberán tener sus paredes de material no combustible de un espesor suficientemente aislador del calor e impermeable a los gases o humo de los hogares.

**Artículo 4.3.18.** En los edificios que consulten sistemas de conducción o descarga de basuras, los buzones tolva y conductos deberán ser contruidos con materiales de resistencia a la acción del fuego correspondiente a lo menos a la clase F-60. Además, dispondrán de ventilación adecuada en su parte superior, y de una lluvia de agua en la parte alta, que pueda hacerse funcionar en los casos que en un atascamiento de basuras en un ducto se llegara a producir un principio de incendio, y que pueda ponerse en funcionamiento desde un lugar de fácil acceso ubicado en el primer piso.

**Artículo 4.3.19.** Los ductos de ventilación ambiental entre unidades funcionales independientes, exceptuados los de aire acondicionado, serán de material con resistencia mínima a la acción del fuego correspondiente a la mitad de la requerida para los muros exteriores de la unidad en que se ubican, y no contendrán cañerías ni conducciones de instalaciones de ninguna especie.<sup>461</sup>

Los ductos colectivos de campanas de cocina, y aquellos de uso industrial, tales como los de cocinas de restaurantes, colegios, hoteles, y similares, deberán contemplar registros que permitan mantenerlos interiormente libres de adherencias grasas.<sup>462</sup>

**Artículo 4.3.20.** Los edificios de 7 o más pisos deberán contar con acceso desde la vía pública hasta la base de dichos edificios, tanto para ambulancias como también para carros bomba y/o de escalas, el que tendrá una resistencia adecuada y un ancho suficiente para permitir el paso expedito de los mismos.

**Artículo 4.3.21.** Los edificios industriales destinados al funcionamiento de establecimientos industriales clasificados como peligrosos, deberán mantener una distancia no menor de 4 m de los deslindes laterales y posteriores de los predios en que estuvieren emplazados o se emplacen. Cuando por aplicación de los ángulos de las rasantes establecidos en la tabla contenida en el artículo 2.6.3. deban quedar ubicados a más de 4 m de dichos deslindes, prevalecerá esta última distancia.<sup>463</sup>

Los edificios industriales destinados al funcionamiento de establecimientos industriales no clasificados como peligrosos, deberán distar de los deslindes laterales y posteriores de los predios en que estuvieren emplazados o se emplacen, la distancia que resulte de aplicar los ángulos de rasantes y los distanciamientos que se establecen en las tablas contenidas en el artículo 2.6.3.<sup>464</sup>

<sup>461</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza inciso 1°.

<sup>462</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

<sup>463</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza expresión inciso 1°.

<sup>464</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza expresión inciso 2°.

No obstante lo prescrito en el inciso anterior, cuando el Plan Regulador Comunal permita edificación pareada o continua en el sector de emplazamiento del establecimiento industrial no clasificado como peligroso, así como también cuando por aplicación de los ángulos de rasantes y distanciamientos a que alude el inciso precedente, parte de la edificación industrial o de sus salientes pudiere quedar a menos de 3 m de los deslindes laterales o posteriores del predio en que estuviere emplazado o se emplace el edificio industrial, sus muros exteriores en toda la longitud que quede a menos de 3 m de ellos, deberán construirse con estabilidad estructural, con materiales que aseguren una resistencia mínima a la acción del fuego correspondiente a la clase F-180 y en forma continua a partir del terreno hasta por lo menos 0,50 m más arriba de la cubierta. Igual exigencia deberán cumplir los cuerpos adosados existentes o que puedan construirse conforme a las normas vigentes.

A las construcciones complementarias de los edificios industriales, tales como oficinas administrativas, salas cunas, casinos, lugares de recreación, salas de baño, que constituyan cuerpos separados de la edificación industrial, les será aplicable íntegramente lo dispuesto en el artículo 2.6.3. de esta Ordenanza General.

Tratándose de establecimientos industriales clasificados como peligrosos, se entenderá que sus construcciones complementarias constituyen cuerpos separados cuando entre éstas y aquellos exista una distancia mínima igual o superior a 4 m.

Tratándose de edificios industriales destinados al funcionamiento de establecimientos industriales no clasificados como peligrosos, se entenderá que sus construcciones complementarias constituyen cuerpos separados cuando se cumplan copulativamente las siguientes condiciones:

1. Que entre las edificaciones industriales y sus construcciones complementarias se cumpla como mínimo con las distancias exigidas por el artículo 2.6.3.<sup>465</sup>
2. Que los muros exteriores de la edificación industrial, en toda la longitud que quede a menos de 3 m de la construcción complementaria, tengan las características exigidas en el inciso tercero de este artículo.

Para medir los distanciamientos se estará a lo dispuesto en el artículo 2.6.3., y para el caso a que se refiere el número 1, del inciso anterior, se considerarán como deslindes los muros exteriores de la construcción complementaria más cercana a la edificación industrial y los planos imaginarios verticales se levantarán tangentes a la superficie externa de dichos muros.<sup>466</sup>

**Artículo 4.3.22.** Será obligatorio el uso de sistemas de protección activa en las edificaciones de 3 o más pisos destinadas a la permanencia de personas, en los casos que no pueda garantizarse la evacuación de los ocupantes por sus propios medios o en los que por razones de seguridad se contemplen cierres no controlables por sus ocupantes, tales como sectores de enfermos no ambulatorios en hospitales, locales para el cuidado de personas con serias patologías mentales, lugares de detención o reclusión de personas, y similares.

Se exceptúan de lo señalado en el inciso anterior las edificaciones cuya carga de ocupación sea inferior a 50 personas.<sup>467</sup>

<sup>465</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza expresión en el número 1.

<sup>466</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza expresión inciso 6°.

<sup>467</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

**Artículo 4.3.23.** Los empalmes de gas de red y los estanques para almacenamiento de gas licuado, se proyectarán de manera tal que en caso de incendio no impidan la evacuación del edificio y cuenten con dispositivos de fácil acceso para que los bomberos corten el suministro de gas.

El término gas de red corresponde a lo definido en la Ley N° 18.856, artículo 2°, y comprende el gas de ciudad, el gas licuado en fase gaseosa y el gas natural.

**Artículo 4.3.24.** Toda edificación podrá ser subdividida en compartimentos independientes, mediante muros de compartimentación que cumplan con una resistencia al fuego F-120 o superior.

En tales muros se admitirán puertas o tapas de registro, siempre que tengan una resistencia al fuego de a lo menos F-60 y, en el caso de las puertas, contemplen cierre automático.

La compartimentación permitirá independizar áreas dentro de un mismo edificio con el fin de mejorar sus condiciones de seguridad y reducir la superficie de cálculo para los efectos de la aplicación de las tablas del artículo 4.3.4 de este mismo Capítulo.<sup>468</sup>

**Artículo 4.3.25.** Las tapas de registro de cámaras o ductos de instalaciones susceptibles de originar o transmitir un incendio, tendrán una resistencia al fuego al menos igual a la mitad de la exigida al elemento delimitador del mismo.<sup>469</sup>

**Artículo 4.3.26.** No requerirán protección contra el fuego las edificaciones de un piso realizadas con elementos de construcción no combustibles, que cumplan con los siguientes requisitos:

1. Tener una carga de ocupación inferior a 100 personas.
2. Contemplar en todos sus recintos una carga combustible media inferior a 250 MJ/m<sup>2</sup>.
3. Asegurar su ocupación sólo por personas adultas que puedan valerse por sí mismas.
4. Tener destino de equipamiento.
5. Estar separada de los deslindes por una distancia no inferior a 4 m.

Tratándose de edificaciones con protección activa, se podrá aumentar la altura en 1 piso y la carga de ocupación en un 50%.<sup>470</sup>

**Artículo 4.3.27.** Para los efectos de este Título se entenderá por pasillo protegido aquél cuyo resguardo contra el fuego cumple las siguientes condiciones:

1. Está aislado con respecto a otros recintos mediante elementos con una resistencia al fuego no menor a F-120.
2. Las puertas y tapas de aberturas tienen una resistencia al fuego de al menos F-30 y no ocupan más del 20% de la superficie de los paramentos del pasillo.<sup>471</sup>
3. Contempla detectores de humo e iluminación de emergencia.

<sup>468</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

<sup>469</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

<sup>470</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

<sup>471</sup> Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, modifica N° 2.

4. Su longitud no es superior a 30 m.<sup>472</sup>

**Artículo 4.3.28.** Deben contar con un grifo de agua contra incendio conectado a la red pública y accesible al Cuerpo de Bomberos, los siguientes edificios o establecimientos:

1. Los cines, teatros, auditorios y discotecas con una carga de ocupación superior a 1.000 personas.
2. Los recintos deportivos cubiertos con una carga de ocupación superior a 2.000 personas.
3. Los de uso comercial o de estacionamiento con una carga de ocupación superior a 3.000 personas.
4. Los de uso hospitalario o educacional, con una carga de ocupación superior a 2.000 personas.
5. Cualquier edificio o establecimiento no mencionado anteriormente con una carga de ocupación mayor a 10 m<sup>2</sup> por persona y con una superficie construida de más de 10.000 m<sup>2</sup>.<sup>473</sup>

**Artículo 4.3.29.** Todo edificio o local de uso público, incluidas sus dependencias, instalaciones y equipos, podrá ser inspeccionado periódicamente por la Dirección de Obras Municipales después de haber sido recepcionado en forma definitiva total o parcial, con el propósito de verificar el cumplimiento de las normas sobre condiciones de seguridad general y de seguridad contra incendio contenidas en el presente Título.

Los inspectores de la Dirección de Obras Municipales podrán ser acompañados por miembros designados por la Superintendencia del Cuerpo de Bomberos, debidamente acreditados. Será deber del propietario mantener el edificio o local accesible y expuesto a los propósitos de la inspección.

El entorpecimiento de la labor de inspección periódica, el entrabamiento al libre acceso de los citados funcionarios y la constatación de infracciones a las normas contenidas en el presente Título que impliquen un riesgo no cubierto, será motivo suficiente para aplicar lo prescrito en el artículo 1.3.1. de la presente Ordenanza.<sup>474</sup>

<sup>472</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

<sup>473</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo

<sup>474</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

## CAPÍTULO 4

### EDIFICIOS DE ASISTENCIA HOSPITALARIA

**Artículo 4.4.1.** Los edificios que contemplen asistencia hospitalaria deberán cumplir para su funcionamiento, además de las normas que les sean aplicables de esta Ordenanza, con las disposiciones del Código Sanitario, en todo aquello que no se contravenga con ésta.

Deberán contar con un recinto destinado a servicios higiénicos para personas con discapacidad, que permita el ingreso y circulación de una silla de ruedas, los siguientes establecimientos:

1. Los consultorios y policlínicos.
2. Las secciones destinadas al hospedaje de pacientes en clínicas.
3. Las edificaciones de asistencia hospitalaria con capacidad para 50 o más pacientes, debiendo, además, contemplar otro recinto por cada 50 pacientes adicionales.<sup>475</sup>

#### Consultorios y Policlínicos<sup>476</sup>

**Artículo 4.4.2.** Los consultorios y policlínicos deberán tener salas de espera para el público; salas para la atención de pacientes, independientes de las primeras; salas para médicos, para personal auxiliar, para farmacia y servicios higiénicos independientes para el personal y para los pacientes.

Las salas de curaciones y las salas de servicios higiénicos deben tener sus pavimentos impermeables, zócalos también impermeables hasta la altura mínima de 2 m, los ángulos que formen los muros entre sí y con el pavimento y el cielo serán redondeados o achaflanados, y la superficie de los muros y cielos pintada al óleo y sin decoraciones salientes o entrantes.

Las demás piezas y anexos o dependencias deberán tener pinturas murales y pavimentos fácilmente lavables y susceptibles de ser desinfectados.

Los locales estarán dotados:

1. De dispositivos adecuados para obtener una ventilación eficaz.
2. De servicio de desagüe a la red de alcantarillado público, o a fosas sépticas, si no existiere alcantarillado.
3. De estanque de agua con capacidad equivalente al consumo del establecimiento durante 24 horas.<sup>477</sup>

#### Clínicas y Casas de Salud

**Artículo 4.4.3.** Los departamentos que se destinen a consultorios de enfermos cumplirán con las condiciones fijadas en el artículo 4.4.1.

<sup>475</sup> Modificado por D.S. 40 – D.O. 20.06.95; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.

<sup>476</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza acápite.

<sup>477</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, eliminación inciso.

Las secciones destinadas a hospedar enfermos cumplirán con las condiciones generales establecidas en el artículo 4.4.1., pero el área del piso de dichos locales no podrá ser inferior a 8 m<sup>2</sup> por enfermo en salas comunes, ni inferior a 12 m<sup>2</sup> en piezas individuales.

Las salas de enfermos, en común o individuales, se orientarán de manera que la diagonal mayor de su planta quede tan próxima como sea posible en la dirección NE SW, y reciban el sol, en el día más corto del año, durante un mínimo de dos horas.

Cumplirán, en todo caso, con las demás condiciones mínimas establecidas para las habitaciones.

Las clínicas y casas de salud consultarán un departamento, o a lo menos, una sala independiente, para el tratamiento de enfermedades infecciosas.

Las cocinas y reposterías tendrán las dimensiones mínimas indicadas para los hoteles.

Las secciones destinadas a hospedar a enfermos deben estar dotadas de salas de baño que contengan cada una un lavamanos, tina, ducha, inodoro y urinario.

Habrà una sala de baño por cada cinco enfermos y, además, un botaguas con estanque de lavado por cada diez enfermos o fracción.

Los pavimentos y zócalos, hasta 2 m de altura mínima, serán impermeables en las salas de baño y cocinas.

Los locales tendrán una entrada especial para vehículos, independiente de la entrada principal.

Tendrán, asimismo, una entrada independiente de la principal para los servicios de cocina, aprovisionamiento y similares.

Consultarán una sala mortuoria, alejada de las habitaciones de los enfermos con acceso directo a la vía pública.

Los establecimientos públicos o privados de salud destinados a la atención permanente o transitoria de personas con enfermedades infecciosas transmisibles podrán contar, previa autorización sanitaria expresa del organismo del Ministerio de Salud que corresponda, con incineradores de restos orgánicos y objetos contaminados, cuyas características técnicas serán determinadas por la autoridad sanitaria competente.

Estarán dotados de calefacción capaz de mantener una temperatura mínima de 16°centígrados.

Todos los locales estarán provistos de dispositivos eficientes de ventilación.

La sala de operaciones o de curaciones deberá contar con los anexos para médicos, instrumental, ropas y servicios higiénicos; estará aislada de los demás departamentos y, preferiblemente, en pabellón separado.

Estos establecimientos deberán disponer de una instalación de lavandería y desinfección de ropas.

### **Sanatorios y Hospitales.**

**Artículo 4.4.4.** Los establecimientos en que se atiendan enfermos de ambos sexos tendrán recintos separados para hombres, mujeres y para niños.

Las salas para enfermos tendrán una cabida máxima de 30 camas y deberán cumplir con las disposiciones establecidas en los números anteriores del presente Capítulo, con las modificaciones siguientes:

1. Las salas recibirán el sol, a lo menos por uno de sus costados principales, durante tres horas en el día más corto del año.
2. Dispondrán de inodoros, duchas y lavamanos, a razón de uno de cada uno de estos artefactos, por cada 12 enfermos, o fracción superior al tercio de esta cifra.
3. La superficie total mínima de ventanas en cada sala será equivalente a  $\frac{1}{5}$  de la superficie del piso y un 40% de esa superficie deberá abrir fácilmente en su parte superior.

Los sanatorios y hospitales deberán estar totalmente separados de los edificios colindantes por muros cortafuego.

## CAPÍTULO 5

### LOCALES ESCOLARES Y HOGARES ESTUDIANTILES

**Artículo 4.5.1.** Todo edificio que se construya para local escolar u hogar estudiantil, como asimismo, los edificios que en el futuro se destinen a dichos usos, deberán cumplir con las disposiciones contenidas tanto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones como en la presente Ordenanza y, en especial, con las normas del presente Capítulo, las que prevalecerán sobre las de carácter general de esta Ordenanza, cuando ambas estén referidas a una misma materia.

Sin perjuicio de lo anterior, los establecimientos educacionales que optaren a las subvenciones que otorga el D.L. N° 3.476, de 1980, deberán además, cumplir con los requisitos establecidos en dicho cuerpo legal o en sus reglamentos, siendo de responsabilidad del Ministerio de Educación Pública verificar su cumplimiento.

**Artículo 4.5.2.** Los edificios a que se refiere el presente Capítulo se calificarán como locales escolares cuando se construyan o habiliten con el objeto de desarrollar un proceso de enseñanza aprendizaje correspondiente a los niveles Parvulario, General Básico, Medio, Básico Especial, Superior o Educación de Adultos, sea o no en calidad de Cooperador de la Función Educacional del Estado. El nivel Parvulario comprenderá Sala Cuna y Jardín Infantil.

Se calificarán como Hogares Estudiantiles las edificaciones destinadas a residencia y albergue de estudiantes, sea que éstas estén emplazadas dentro del mismo predio, integradas o no al local escolar, o se ubiquen en predios independientes.

**Artículo 4.5.3.** Las solicitudes de permiso para construir locales escolares o para adecuar edificios existentes para tal fin, podrán ser admitidas a tramitación por la Dirección de Obras Municipales únicamente si el Plan Regulador Comunal vigente a la fecha de la respectiva solicitud, contempla, ya sea implícita o explícitamente, el uso de suelo de equipamiento educacional para el sector en el cual se pretenden localizar. Asimismo el cambio de destino de las edificaciones para estos fines, deberá también ser concordante con el uso de suelo permitido por dicho instrumento de planificación territorial. En el caso de áreas urbanas que no cuenten con normas al respecto, se entenderá que está autorizada su localización en cualquier ubicación de ella.

Lo dispuesto en el inciso precedente no será aplicable a los proyectos de equipamiento educacional de nivel parvulario, destinados a jardín infantil y/o sala cuna, los cuales se entenderán siempre admitidos conforme a lo señalado en el artículo 2.1.24. de esta Ordenanza.<sup>478</sup>

Los hogares estudiantiles se considerarán como vivienda, para el efecto de su localización. Cuando estén emplazados en el mismo predio que un local escolar, se considerarán equipamiento educacional.

Ningún local escolar ni hogar estudiantil podrá ser habitado o destinado a desarrollar un proceso de enseñanza aprendizaje o dar residencia y albergue a estudiantes, antes de contar con certificado de recepción definitiva extendido por la Dirección de Obras Municipales.

<sup>478</sup> Modificado por D.S. 56 – D.O. 16.01.10, intercala inciso.



No corresponderá a las Direcciones de Obras Municipales exigir ni verificar el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias que deben observarse para gozar de subvención estatal, las que serán exigidas y controladas directamente por personal técnico del Ministerio de Educación Pública.

**Artículo 4.5.4.** Las solicitudes de permiso para construir o destinar edificios existentes a locales escolares, que consulten una capacidad superior a 720 alumnos, deberán acompañarse de un estudio sobre el impacto que ellos puedan generar en el barrio o sector donde se proyecten localizar.<sup>479</sup>

El estudio estará destinado a identificar, evaluar y proponer soluciones ante los efectos negativos que el proyecto pueda generar sobre la estructura urbanística y ambiental del respectivo sector o barrio.

Para la finalidad señalada en el inciso anterior, el estudio comprenderá, entre otras, las siguientes materias:

1. Accesibilidad vehicular y peatonal actual y futura del sector, suponiendo el funcionamiento del establecimiento en las horas habituales de entrada y salida de los usuarios.
2. Efectos de la contaminación acústica desde el local escolar hacia el exterior, derivados de su localización, tomando como base el nivel de ruidos actual y futuro.

**Artículo 4.5.5.** Con el objeto de asegurar a los alumnos adecuados niveles de iluminación y ventilación natural, los recintos docentes correspondientes a salas de actividades, de clases, talleres y laboratorios, como asimismo el recinto destinado a estar comedor estudio y los dormitorios en hogares estudiantiles, deberán consultar vanos cuyas superficies mínimas corresponderán al porcentaje de la superficie interior del respectivo recinto que se indica en la siguiente tabla:

% SUPERFICIE DEL RECINTO				
Regiones	ILUMINACIÓN		VENTILACIÓN	
	Recintos docentes	Recintos hogar estudiantil	Recintos docentes	Recintos hogar estudiantil
I a IV y XV	14	6	8	6
V a VII y RM	17	7	8	6
VIII a XII y XIV	20	8	8	6

480

En los locales de Educación Superior y de Adultos se autorizará, como complemento, el uso de sistemas mecánicos de ventilación e iluminación artificial, cuando los niveles mínimos establecidos no se logren con ventilación e iluminación natural.

En los recintos docentes, el estándar de iluminación deberá provenir de ventanas ubicadas en las paredes y se podrá complementar con iluminación cenital.

<sup>479</sup> Modificado por D.S. 30 – D.O. 12.04.01, reemplaza guarismo.

<sup>480</sup> Modificado por D.S. 94 – D.O. 18.06.08, reemplaza expresiones.

Las ventanas de los recintos docentes ubicados en pisos superiores al del terreno natural, deberán proveerse de antepechos de una altura no inferior a 0,95 m.

Los vanos para ventilación deberán permitir, preferentemente, una aireación por la parte superior de los recintos.

En salas cunas, ubicadas en pisos superiores al del terreno natural, las ventanas, balcones y terrazas, deberán contar con una protección no escalable de una altura mínima de 1,40 m.

**Artículo 4.5.6.** Con el objeto de asegurar un área y volumen de aire adecuados a la capacidad de alumnos, las salas de actividades, salas de clases, los talleres, laboratorios y bibliotecas, deberán cumplir con los estándares que se indican en la tabla siguiente:

NIVEL DE LOCAL ESCOLAR	VOLUMEN DE AIRE m³/al	SUPERFICIE SALA DE CLASES Y ACTIVIDADES m²/al	SUPERFICIE TALLERES Y LABORATORIOS m²/al	SUPERFICIE BIBLIOTECA m²/al
-Parvulario: Sala cuna Jardín infantil	6,00 2,60	2,50 1,10	- -	- -
-General básico y medio -Básico Especial	3,00 3,00	1,10 2,00	1,50 -	2,00 -
-Superior y Educa- ción de adultos	4,50	1,10	1,50	2,00

Con el mismo objeto indicado en el inciso anterior, la superficie y volumen mínimos del recinto destinado a estar comedor estudio en hogares estudiantiles será de 1,80 m² por alumno y de 3,00 m³ por alumno, respectivamente. La superficie y volumen mínimos de los dormitorios de estos hogares será de 5,00 m² por cama o litera a nivel de piso y de 6,00 m³ por alumno, respectivamente.

Los recintos nombrados en los incisos primero y segundo del presente artículo deberán tener, además, una altura mínima de 2,20 m de piso a cielo.

**Artículo 4.5.7.** Los hogares estudiantiles y los locales escolares, exceptuados los del nivel superior y educación de adultos, deberán consultar superficies destinadas a patio, aptas para el esparcimiento de los alumnos y para el desarrollo de actividades de educación física, deportivas, celebraciones y otras, cuyo tamaño se indica en la tabla siguiente. Una parte de dicha superficie deberá estar cubierta conforme a lo señalado a continuación:

NIVEL DEL LOCAL	SUPERFICIE TOTAL DE PATIO EXIGIBLE E INCREMENTO	SUPERFICIE DE PATIO EXIGIBLE A SER CUBIERTA E INCREMENTO	
	I a XV Regiones y RM	I a VI Regiones, RM y XV Región	VII a XII y XIV Regiones
Sala cuna	Hasta 20 lact. 60 m <sup>2</sup>	-	Hasta 20 lact. 20 m <sup>2</sup>
	Sobre 20 lact. 3 m <sup>2</sup> /lact.	-	Sobre 20 lact. 1 m <sup>2</sup> /lact.
Jardín Infantil	Hasta 30 párv. 90 m <sup>2</sup>	-	Hasta 20 párv. 20 m <sup>2</sup>
	Sobre 30 párv. 3 m <sup>2</sup> /ppárv.	-	Sobre 20 párv. 1 m <sup>2</sup> /párv.
General básica y media	Hasta 60 al. 150 m <sup>2</sup>	Desde 180 al.	Desde 180 al.
	Sobre 60 al. 2,50 m <sup>2</sup> /al.	Hasta 270 al. 70 m <sup>2</sup> Sobre 270 al. 0,15 m <sup>2</sup> /al.	Hasta 270 al. 70 m <sup>2</sup> Sobre 270 al. 0,15 m <sup>2</sup> /al.
Básico especial	Hasta 40 al. 120 m <sup>2</sup>	-	-
	Sobre 40 al. 3,00 m <sup>2</sup> /al.	-	-
Hogar estudiantil	Hasta 20 al. 50 m <sup>2</sup>	-	-
	Sobre 20 al. 2,50 m <sup>2</sup> /al.	-	-

481

Los patios, para los niveles general básico y medio, deberán tener un ancho mínimo de 5,50 m, pudiendo ubicarse en niveles distintos al del terreno natural.

La superficie total de patio exigida, se calculará sumando todas las superficies descubiertas y las cubiertas, más las circulaciones inmediatas lateralmente abiertas.

La superficie total de patio exigible a ser cubierta, podrá cumplirse imputando las superficies cubiertas consultadas para el desarrollo de actividades de educación física, siempre que éstas no sean inferiores en su ancho a 5,50 m y en su superficie a 70 m<sup>2</sup>.

La parte cubierta del patio tendrá una superficie máxima exigible de 100 m<sup>2</sup>, podrá ser abierta por uno a más lados o ser totalmente cerrada y deberá contar con pavimento y con un material de cubierta adecuado a la zona, de acuerdo a las características climáticas del lugar, que garantice una permanencia protegida a los alumnos.

Si la sala cuna se ubica en pisos superiores al del terreno natural, la superficie total de patio será, en todo el país, de 20 m<sup>2</sup> hasta 20 alumnos, la que se incrementará en 1 m<sup>2</sup> por alumno sobre los 20 alumnos, con un máximo exigible de 100 m<sup>2</sup>. La superficie resultante podrá ubicarse en una terraza u otro recinto. Desde la VII a la XII y en la XIV Regiones dicha superficie deberá ser cubierta.<sup>482</sup>

<sup>481</sup> Modificado por D.S. 30 – D.O. 12.04.01; por D.S. 94 – D.O. 18.06.08, reemplaza locuciones.

<sup>482</sup> Modificado por D.S. 94 – D.O. 18.06.08, reemplaza expresión.

Los locales escolares de niveles generales básico y medio con capacidad igual o superior a 135 alumnos, deberán contar con una superficie mínima de 18 m por 30 m destinada a una multicancha pavimentada, la cual podrá ser imputada a la superficie total de patio exigida. Excepcionalmente, en los locales existentes en que no sea posible emplazar al interior del establecimiento una multicancha de las dimensiones señaladas, se permitirá su localización en otro predio emplazado en la misma comuna o en una comuna adyacente donde exista o se haya aprobado la construcción de una multicancha. En tal caso el propietario deberá acreditar junto a la solicitud del permiso ante la Dirección de Obras Municipales la compra, el arriendo o el título que le permita la ocupación de dicho terreno o instalación.<sup>483</sup>

Cuando los locales escolares atiendan además al jardín infantil, deberán contar con patio independiente para el uso exclusivo de los alumnos del jardín, cuya superficie será la que señala para dichos patios la tabla inserta en el inciso primero, debiendo cumplir con las demás características exigidas en el presente artículo.

En casos calificados por el Director de Obras Municipales, previo informe favorable de las respectivas Secretarías Regionales Ministeriales de Educación y de Vivienda y Urbanismo, se podrá rebajar hasta en un 50% los estándares mínimos de patios para los niveles de educación general básico y medio y básico especial, cuando se trate de establecimientos existentes al 17 de noviembre de 1997, fecha de publicación en el Diario Oficial de la Ley N° 19.532, que amplíen sus instalaciones para acogerse al régimen de jornada escolar completa diurna.

En los casos señalados en el inciso anterior, el Director de Obras Municipales deberá autorizar la construcción del proyecto, si los patios considerados cumplen con las disposiciones de este artículo y si las respectivas Secretarías Regionales Ministeriales de Educación y de Vivienda y Urbanismo han informado favorablemente la disminución de dicho estándar.<sup>484</sup>

**Artículo 4.5.8.** Los locales escolares y hogares estudiantiles deberán contar con recintos destinados a servicios higiénicos para uso de los alumnos, del personal docente y administrativo y del personal de servicio.

Los servicios higiénicos para uso del personal docente y administrativo y del personal de servicio deberán estar en recintos separados de los de uso de los alumnos y contar con la dotación mínima de artefactos exigidos por el Ministerio de Salud para los lugares de trabajo, de conformidad a la legislación vigente.

Los recintos destinados a servicios higiénicos de uso de los alumnos, deberán contar con la dotación mínima de artefactos que se indica en el presente artículo.

Cuando se instalen lavamanos corridos o urinarios de pared se considerará una equivalencia de 0,50 m por artefacto.

Cuando la dotación de artefactos resultante de la aplicación de las tablas siguientes, de una cifra con fracción igual o superior a media unidad, se deberá elevar al entero inmediatamente superior.

<sup>483</sup> Modificado por D.S. 193 – D.O. 13.01.06, agrega oración.

<sup>484</sup> Modificado por D.S. 30 – D.O. 12.04.01, agrega incisos.

## 1. Nivel Parvulario:

### a) Sala Cuna - Cada sala de mudas y hábitos higiénicos:

NÚMERO BASE DE ARTEFACTOS	INCREMENTO DE ARTEFACTOS SOBRE NÚMERO BASE POR AUMENTO DE NIÑOS
1 Bañera con agua caliente hasta 20 niños	1 Bañera con agua caliente por cada 20 niños
1 Lavamanos hasta 20 niños	1 Lavamanos por cada 20 niños
1 Lavamanos para adultos	- - -
1 Inodoro	- - -

La sala de amamantamiento y control de salud de la sala cuna deberá contar como mínimo con 1 lavamanos para uso de los adultos.

### b) Jardín Infantil - Cada sala de hábitos higiénicos:

NÚMERO BASE DE ARTEFACTOS POR NÚMERO DE ALUMNOS	INCREMENTO DE ARTEFACTOS SOBRE NÚMERO BASE POR AUMENTO DE ALUMNOS
1 Tineta con agua caliente sobre 30 alumnos	- - -
2 Lavamanos hasta 20 alumnos	1 Lavamanos por cada 20 alumnos
2 Inodoro hasta 30 alumnos	1 Inodoro por cada 15 alumnos

Los artefactos para uso de los alumnos del nivel parvulario deberán ser adecuados a la estatura de los usuarios

## 2. Niveles General Básico, Medio, Superior y Educación de Adultos:

NÚMERO BASE DE ARTEFACTOS POR NÚMERO DE ALUMNOS	INCREMENTO DE ARTEFACTOS SOBRE NÚMERO BASE POR AUMENTO DE ALUMNOS
2 Lavamanos hasta 60 alumnas	1 Lavamanos por cada 40 alumnas
2 Lavamanos hasta 20 alumnos	1 Lavamanos por cada 40 alumnos
2 Inodoro hasta 60 alumnas	1 Inodoro por cada 30 alumnas
2 Inodoros hasta 60 alumnos	1 Inodoro por cada 60 alumnos
1 Urinario hasta 60 alumnos	1 Urinario por cada 60 alumnos
1 Ducha hasta 60 alumnas	1 Ducha por cada 60 alumnas
1 Ducha hasta 60 alumnos	1 Ducha por cada 60 alumnos

El número de duchas que resulte de aplicar la tabla anterior, podrá disminuirse a 6 duchas por sexo.

Cuando el local escolar consulte una capacidad no superior a 30 alumnas o alumnos, bastará consultar sólo un lavamanos y un inodoro por sexo y un urinario para alumnos.

Cuando el local escolar consulte una capacidad no superior a 60 alumnos, sumados mujeres y hombres, sólo se exigirá una ducha para uso alternativo de ambos sexos. En el nivel superior y educación de adultos no se exigen duchas.

**3. Servicios higiénicos para hogares estudiantiles:**

NÚMERO BASE DE ARTEFACTOS POR NÚMERO DE ALUMNOS	INCREMENTO DE ARTEFACTOS SOBRE NÚMERO BASE POR AUMENTO DE ALUMNOS
2 Lavamanos hasta 60 alumnas	1 Lavamanos por cada 40 alumnas
2 Lavamanos hasta 20 alumnos	1 Lavamanos por cada 40 alumnos
2 Inodoros hasta 60 alumnas	1 Inodoro por cada 30 alumnas
2 Inodoros hasta 60 alumnos	1 Inodoro por cada 60 alumnos
1 Urinario hasta 60 alumnos	1 Urinario por cada 60 alumnos
1 Ducha hasta 60 alumnas	1 Ducha por cada 60 alumnas
1 Ducha hasta 60 alumnos	1 Ducha por cada 60 alumnos

Cuando el local escolar de nivel general básico atienda además a alumnos de Jardín Infantil, deberá contar con un recinto de servicios higiénicos independiente para el uso exclusivo de los alumnos del jardín, con las características consultadas en el presente artículo en el número 1. letra b), exceptuada la tineta.<sup>485</sup>

Los locales escolares de nivel general básico y los hogares estudiantiles ubicados en el sector rural, donde no exista red de agua potable podrán disponer como única fuente de la misma de un pilón proveniente de una noria o pozo sanitario u otro sistema aprobado por la autoridad sanitaria, sin que les sean exigibles los lavamanos y duchas señalados en el presente artículo en los números 2. y 3. Cuando en estas mismas edificaciones no se puedan instalar servicios higiénicos con arrastre de agua, deberán disponer de instalación de letrinas sanitarias en número necesario para proceder al reemplazo de los inodoros indicados en el presente artículo en los números 2. y 3., sin que les sea exigible un número de letrinas en reemplazo de los urinarios a que dichos puntos se refieren.

**Artículo 4.5.9.** Con el objeto de asegurar una evacuación expedita de los recintos de uso de los alumnos en locales escolares y en los hogares estudiantiles, las circulaciones horizontales deberán cumplir con un ancho libre mínimo calculado conforme a la siguiente tabla:

<sup>485</sup> Modificado por D.S. 40 – D.O. 20.06.95, por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, eliminado inciso 13°.

### ANCHOS LIBRES EXIGIBLES EN CIRCULACIONES HORIZONTALES<sup>486</sup>

NIVEL DE LOCAL ESCOLAR	CON RECINTOS EN UN LADO	CON RECINTOS EN AMBOS LADOS	INCREMENTOS
Parvulario hasta 60 al.	0,90 m	1,20 m	0,15 m por cada 30 al.
General Básico, Medio, Superior, Educación de Adultos y Hogar Estudiantil: hasta 180 al.	1,80 m	2,40 m	0,15 m por cada 30 al.

En el nivel parvulario, si la circulación sirve a salas de actividades que tienen además puertas de salida directa al exterior, el ancho libre de la circulación, sea con recintos a uno o a ambos lados, podrá ser de 0,90 m.

Las circulaciones horizontales exteriores de los pisos superiores al primero, deberán tener una baranda de una altura mínima de 0,90 m, que no permita el paso de los alumnos ni su escalamiento. La baranda deberá diseñarse de manera que no pueda ser usada como asiento.

**Artículo 4.5.10.** Los locales escolares y hogares estudiantiles de más de un piso deberán consultar, al menos, una escalera principal de un ancho libre mínimo de 1,20 m el que se aumentará en 0,60 m por cada 120 alumnos de incremento, sobre 360 alumnos atendidos. Este estándar no será exigible para sala cuna de hasta 30 alumnos, en la cual, el ancho libre mínimo podrá reducirse a 0,90 m.

Los tramos de la escalera principal entre dos pisos, exceptuada únicamente la sala cuna de hasta 30 alumnos, deberán ser rectos y separados por a lo menos un descanso, cuando estos tramos consulten más de 16 gradas. Las gradas tendrán una altura máxima de 0,18 m y una huella, en proyección horizontal, no inferior a 0,25 m.

En los locales escolares con 135 alumnos atendidos en los pisos superiores y en hogares estudiantiles con 40 alumnos atendidos en los pisos superiores, en el caso de consultar una sola escalera, se exigirá además, una escalera de escape de tramos rectos, de un ancho libre mínimo de 0,90 m, con ubicación distanciada de la escalera principal, de modo que garantice una evacuación alternativa en casos de emergencia.<sup>487</sup>

Las escaleras consultarán pasamanos a ambos lados, a una altura mínima de 0,90 m, diseñados de manera que no puedan ser usados como asiento. El espacio bajo el pasamanos, deberá diseñarse de modo que impida el paso de los alumnos y su escalamiento.

La desembocadura de las escaleras en el primer piso, siempre deberá entregar a un espacio exterior o a uno que se comunique directamente con el exterior, y, en ambas situaciones, la distancia mínima entre la primera grada y la puerta de salida, deberá ser equivalente a una y media vez el ancho de la escalera.

<sup>486</sup> Modificado por D.S. 85 – D.O. 25.08.93, reemplaza expresión en cuadro inserto en inciso 1°.

<sup>487</sup> Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, sustituye inciso 3°.

En cada piso, la distancia de las escaleras desde su última grada hasta la puerta del recinto más alejado, no podrá ser superior a 40 m, y hasta la puerta del recinto más cercano al que sirve, no podrá ser inferior a 2 m.

Las cajas de escaleras que sirvan pisos donde se ubiquen recintos correspondientes a sala cuna, deberán tener una protección no escalable, de una altura mínima de 1,40 m, diseñada de manera de impedir la caída de los niños por la escalera o al vacío.

Todas las escaleras a que se refiere el presente artículo deberán tener siempre un recubrimiento de material antideslizante.

**Artículo 4.5.11.** Las salas cunas ubicadas en pisos superiores al del terreno natural, deberán contar con un sistema de evacuación para casos de emergencia, que garantice la salida de los alumnos a una zona de seguridad del local.

**Artículo 4.5.12.** Con el objeto de asegurar la evacuación expedita de los edificios destinados a locales escolares y hogares estudiantiles, la suma de los anchos mínimos libres de las puertas de salida al exterior deberá ser igual a la suma de los anchos de las circulaciones horizontales y escaleras que evacuen a través de ellas.

El ancho mínimo libre de los vanos no podrá ser inferior a 1,40 m, debiendo las puertas abatirse hacia el exterior, y ubicarse distanciadas entre sí de manera de garantizar una evacuación alternativa.

El ancho mínimo libre de la o las puertas de los cierros exteriores que se consulten en la línea oficial, deberá ser igual a la suma de los anchos de las puertas de salida al exterior de los edificios que enfrenten dichos cierros.

Los hogares estudiantiles de hasta 100 alumnos deberán consultar una puerta de escape al exterior, con una hoja de 0,90 m de ancho, ubicada distante de la puerta principal, de manera de garantizar una evacuación alternativa. Por cada 100 alumnos adicionales se consultará otra puerta de escape, de iguales características.

**Artículo 4.5.13.** Las puertas de los recintos docentes y de los recintos de los hogares estudiantiles no podrán ser de correderas, deberán abatirse hacia afuera del recinto y de modo que no interrumpan la circulación.

El ancho mínimo de la hoja de puerta será el que se indica en la tabla siguiente, debiendo consultarse dos salidas, de una o dos hojas indistintamente, cuando la superficie exceda los 60 m<sup>2</sup>, debiendo distar entre sí, a lo menos 5 m.

NIVEL DE LOCAL ESCOLAR	ANCHO MÍNIMO DE PUERTA	
	1 Hoja	2 Hojas
Parvulario	0,80 m	0,60 m cada hoja
General Básico, Medio, Superior, Educación de Adultos y Hogar Estudiantil	0,90 m	0,60 m cada hoja



En los hogares estudiantiles, los dormitorios con capacidad de hasta 40 alumnos, deberán contar, a lo menos, con dos salidas de un ancho mínimo de 0,90 m cada una. Sobre los 40 alumnos, una de las puertas consultará 2 hojas de 0,60 m cada una. Por cada 40 alumnos adicionales se deberá consultar, además, otra puerta de 0,90 m de ancho. Estas puertas deberán ubicarse distanciadas, de manera de garantizar una evacuación alternativa.

**Artículo 4.5.14.** Todas las puertas a que se refiere el presente Capítulo tendrán un vano de altura mínima de 2 m.

## CAPÍTULO 6

### EDIFICIOS DESTINADOS AL CULTO Y LOCALES ANEXOS

**Artículo 4.6.1.** Estos edificios deben cumplir, en cuanto les sean aplicables, las disposiciones generales de esta Ordenanza, en especial las relativas a edificios de uso público y las señaladas en los Capítulos 1, 2 y 3 de este mismo Título.<sup>488</sup>

**Artículo 4.6.2.** Los departamentos anexos o los destinados al culto, tales como casas de habitaciones, conventos, salas de congregaciones, locales destinados a la enseñanza, deben cumplir con las condiciones de esta Ordenanza, en cuanto les sean aplicables.

---

<sup>488</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

## CAPÍTULO 7

### TEATROS Y OTROS LOCALES DE REUNIONES

**Artículo 4.7.1.** Los edificios destinados a teatros, salas de audiciones musicales y salas de exhibiciones cinematográficas, comprendidas todas ellas bajo la denominación genérica de teatros y otras salas destinadas a reuniones públicas, deben cumplir los requisitos siguientes:

1. Los locales con cabida superior a 1.000 personas deben tener acceso a dos calles de ancho no inferior a 12 m o bien a una calle de ancho no inferior a 12 m y a un espacio libre que comunique directamente con una calle y que tenga un ancho superior a 3 m, siempre que los muros colindantes de este espacio sean asísmicos y con resistencia a la acción del fuego correspondiente a lo menos a la clase F 60, según la norma NCh 935/1, o la que la reemplace.
2. Los locales con cabida mayor de 500 y menor de 1.000 personas deben tener un acceso principal directamente a una calle y, además, uno de sus costados, con acceso directo a calle por medio de un espacio libre o patio de un ancho no menor de 2,60 m siempre que los muros colindantes de este patio o espacio libre sean asísmicos y con resistencia a la acción del fuego correspondiente a lo menos a la clase F 60, según la norma NCh 935/1, o la que la reemplace. Podrá aceptarse el acceso a una sola calle cuando el eje principal de la sala de espectáculos sea paralelo a aquélla y ninguna localidad (asiento de una sala de espectáculos) diste más de 25 m de la puerta de salida a dicha calle.
3. Los locales con cabida inferior a 500 personas deben tener su acceso principal directamente a una calle o a un espacio libre de ancho no menor de 9 m.
4. Sin embargo, todos los locales con cabida inferior a 1.000 personas podrán tener acceso a calle por medio de dos pasillos independientes de ancho no menor de 3 m, o por un espacio libre de ancho no menor a 5 m, siempre que los edificios que rodean los pasillos o espacios libres sean asísmicos y construidos con resistencia mínima al fuego de tipo b.

Los anchos fijados para los patios, pasillos y otros espacios libres se medirán entre paramentos de columnas u otros elementos salientes de la construcción.

**Artículo 4.7.2.** Los espacios libres o patios laterales a que se refiere el artículo anterior podrán tener un ancho constante en toda su longitud o tener un ancho creciente desde la línea del muro de boca del proscenio o de los locales más lejanos destinados al público, hasta la calle, conservándose el ancho medio indicado.

Estos patios o espacios libres tendrán su piso o pavimento en un solo plano. Podrán tener rejas de todo su ancho en la línea de la calle, dispuestas de manera que puedan mantenerse abiertas durante los espectáculos o reuniones.

**Artículo 4.7.3.** Los edificios a que se refiere el presente Capítulo deben construirse cumpliendo las respectivas exigencias establecidas en la presente Ordenanza y, en especial, las normas de este Capítulo, las que prevalecerán sobre las de carácter general de esta Ordenanza cuando ambas estén referidas a una misma materia.

Estos edificios deberán construirse de las clases A o B que establece el artículo 5.3.1. de esta Ordenanza, cuando su cabida total sea superior a 1.000 personas, o cuando las aposentaduras para personas comprendan más de un piso principal y un balcón o galería.

En los edificios a que se refiere este capítulo se deberán consultar áreas para personas en sillas de ruedas equivalentes como mínimo al 1 % de las localidades accesibles por ellas.<sup>489</sup>

**Artículo 4.7.4.** Los locales o salas destinadas a los usos a que se refiere el presente Capítulo deberán estar totalmente rodeados de muros cortafuego.

**Artículo 4.7.5.** Los teatros que no tengan su sala principal en primer piso deberán cumplir los requisitos siguientes:

1. El edificio debe construirse en su totalidad de las clases A o B de la presente Ordenanza.
2. Los vestíbulos, pasadizos y escaleras que conduzcan a las salas de espectáculos y demás destinadas al público deben ser independientes de los locales situados en primer piso.
3. No podrán consultarse recintos bajo o encima del ocupado por la sala del teatro, que puedan destinarse a depósito o para la venta de productos o materiales inflamables, o que puedan originar incendios.
4. Las escaleras que den acceso a los recintos del piso principal del teatro serán de tramos rectos separados por descansos y tendrán un ancho no inferior a 2 m. No habrá más de 16 gradas por tramo y la altura de éstas no será mayor de 0,16 m y el ancho no inferior a 0,30 m, debiendo mantenerse la condición:  $2h + a = 0,62$  m si se adoptaren cifras distintas de esos límites.
5. El ancho total de los pasillos o zaguanes de salida, así como el de las puertas de acceso a los recintos para el público, será equivalente a 1 m por cada 125 espectadores que puedan transitar por ellos.

**Artículo 4.7.6.** La capacidad volumétrica de los locales destinados a los espectadores no será inferior a 3 m<sup>3</sup> por persona, debiendo, en todo caso, establecerse la ventilación de manera que se aseguren las condiciones higiénicas que prescriban las normas oficiales correspondientes. No obstante, podrá disminuirse esta capacidad cúbica en caso de emplearse medios mecánicos adecuados.

**Artículo 4.7.7.** Los escenarios y los camarines de los artistas tendrán acceso independiente al de los espectadores.

No se permitirá otra comunicación que la boca del escenario entre aquellos recintos y la sala de espectáculos.

**Artículo 4.7.8.** Los camarines de los artistas no tendrán menos de 4 m<sup>2</sup> por persona; podrán alumbrarse y ventilarse artificialmente, y estarán provistos de servicios higiénicos completos y separados para ambos sexos.

<sup>489</sup> Modificado por D.S. 40 – D.O. 20.06.95, agrega inciso.

**Artículo 4.7.9.** La autoridad municipal podrá hacer instalar, por cuenta del propietario, grifos contra incendio en la acera contigua al teatro o sala de reuniones de cabida superior a 300 personas. Estos grifos se ubicarán a una distancia aproximada de 50 m de la puerta principal del edificio.

**Artículo 4.7.10.** Los locales destinados a talleres y habitaciones de cuidadores deberán contar con accesos independientes a los de los espectadores.

**Artículo 4.7.11.** En la techumbre del escenario se dispondrán claraboyas de cierre hermético, que puedan abrirse o romperse en caso de incendio. Estas claraboyas tendrán una superficie equivalente a 1/10 del área de dicho local.

**Artículo 4.7.12.** Los teatros y salas de reunión estarán dotados de doble instalación de luz; una especial de seguridad, destinada a la sala de espectáculos, vestíbulos, corredores, pasillos y puertas de escape, que se establecerá con artefactos protegidos y de manera que no quede expuesta a interrupciones por ninguna causa de origen interno; y la instalación general, que deberá funcionar independientemente de la anterior, de acuerdo con la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.

**Artículo 4.7.13.** No se permitirá consultar instalaciones que empleen esencias minerales, alcoholes y líquidos inflamables para el alumbrado, calefacción o ventilación de las salas de espectáculos y recintos destinados al público. Sin embargo, se permitirá emplear los sistemas de calefacción a petróleo, siempre que el campo productor de calor se encuentre fuera de la sala.

Se prohíbe, asimismo, la colocación de generadores de gas, electricidad, vapor o agua caliente en los locales mismos destinados al público.

Los generadores deben instalarse en locales especiales, contruidos sin comunicación alguna con la sala de espectáculos, escenario, vestíbulos, corredores y escaleras para el uso del público.

**Artículo 4.7.14.** El ancho de los pasillos, puertas interiores, corredores, escaleras, puertas de calle y demás pasos y salidas, ubicados en el trayecto que deben seguir las personas al desalojar un teatro o sala de reuniones, se determinará a razón de 1 m por cada 125 personas que por ellos deban pasar, de acuerdo con la cabida correspondiente.

Las puertas exteriores del frente principal y las de acceso a las salas de espectáculos de los teatros, cualquiera que sea su cabida, tendrán un ancho no inferior a 2 m y la suma total de sus anchos deberá cumplir con lo dispuesto en el inciso anterior.

**Artículo 4.7.15.** Las puertas de los locales destinados al público deberán abrirse hacia afuera y estar provistas de dispositivos de suspensión que permitan abrirlas o eliminarlas con toda rapidez en los casos de alarma.

Estas puertas de acceso para las personas serán independientes de las que se consulten para el servicio de vehículos.

**Artículo 4.7.16.** Las puertas laterales y de escape, y las de pasillos y vestíbulos que conduzcan a las escaleras, tendrán letreros luminosos sobre su dintel con la indicación de "Salida".

**Artículo 4.7.17.** Se establecerán escaleras o rampas independientes de la sala misma, para las aposentaduras superiores o inferiores, sean éstas balcones o galerías.

**Artículo 4.7.18.** Las escaleras deben cumplir con los siguientes requisitos:

1. Entregarán a vestíbulos que estén en comunicación directa con las aposentaduras que sirvan y serán de ancho libre no menor de 1,20 m.
2. Serán de tramos rectos, separados por descansos de longitud no inferior a 1,20 m. Los descansos en los cambios de dirección no tendrán un largo inferior al ancho de la escalera.
3. Cada tramo podrá tener hasta 16 gradas y cada una de éstas no tendrá más de 0,16 m de altura, ni ancho menor de 0,30 m.
4. Cuando el ancho de la escalera sea superior a 3 m, se deberá agregar a los pasamanos laterales un doble pasamanos central que la divida en dos secciones paralelas.
5. Las aposentaduras superiores o inferiores al primer piso, con cabida superior a 500 personas, deberán estar provistas de dos escaleras, ubicadas en lados opuestos.
6. Las escaleras y cajas de escaleras que sirvan los locales destinados al público no podrán tener comunicación alguna con los subterráneos o pisos en el subsuelo del edificio.

**Artículo 4.7.19.** No podrá haber gradas o peldaños en el piso de la sala principal ni en el de los vestíbulos, pasillos y corredores ligados con ellos. Las diferencias de nivel se salvarán con planos inclinados de pendiente no mayor de 10%. Para rampas de más de 10 m de desarrollo, la pendiente disminuirá proporcionalmente.

Sin perjuicio de lo anterior, cuando el sistema de proyección corresponda a pantalla panorámica, regirán las siguientes disposiciones para el piso de la platea, escaleras y escapes:

1. El plano inclinado del piso de la platea tendrá una pendiente máxima del 15%.
2. Si se produjeran pendientes mayores se salvarán con gradas que se distribuirán uniformemente en la parte del pasillo de mayor pendiente.
3. Se permitirán soluciones mixtas de rampas y gradas, si se adoptan sistemas especiales de iluminación que señalen cada grada y comunicando, separadamente, al "Escape", la zona de gradas y la zona de rampa.
4. Los pasillos centrales de platea se comunicarán con el foyer, sin producir cambios de dirección.
5. Las escaleras tendrán una sola dirección y comunicarán directamente a la calle o espacios públicos comunicados con ella. Sus tramos serán rectos, de no más de 16 gradas por tramo y en que se cumpla la relación de  $2h + a = 0,62$  m.
6. Regirán, además, todas las disposiciones del presente Capítulo que no se contrapongan a las aquí enunciadas.

**Artículo 4.7.20.** No se permitirán pasillos, escaleras, corredores, o similares que puedan originar corrientes encontradas de tránsito, ni instalaciones de quioscos, mostradores, mamparas giratorias o no, o cualquiera otra instalación que entorpezca la fácil y rápida desocupación de los locales en casos de incendio o pánico.

**Artículo 4.7.21.** Los teatros, locales de espectáculos públicos y de reuniones, deberán tener en cada piso servicios higiénicos para ambos sexos, en la siguiente proporción, de acuerdo con su capacidad:

1. Hasta 1.000 personas, un inodoro por cada 125 personas y un urinario por cada 70 personas.
2. Sobre 1.000 y hasta 2.000 personas, un inodoro más por cada 250 personas y un urinario más por cada 125.
3. Sobre 2.000 y hasta 3.000 personas, un inodoro más por cada 500 personas y un urinario más por cada 250.
4. Sobre 3.000 personas, un inodoro más por cada 1.000 y un urinario más por cada 500 personas.<sup>490</sup>
5. Los camarines tendrán los servicios higiénicos que determine la Dirección de Obras Municipales.

Además de los artefactos indicados en los números 1. al 4., habrá un lavamanos por cada inodoro independiente y cuando éstos estén agrupados en una sola unidad, habrá como mínimo un lavamanos por cada 4 inodoros.

Los teatros y otros locales de reuniones, deberán contar con un recinto independiente destinado a servicio higiénico para personas con discapacidad que permita el ingreso y circulación de una silla de ruedas y disponga de artefactos adecuados, debiendo agregarse un recinto más por cada 200 personas o fracción que exceda de esa cantidad.<sup>491</sup>

**Artículo 4.7.22.** La disposición de los asientos para el público, en salas con cabida superior a 500 personas, deberá cumplir con las siguientes prescripciones:

1. Los pasillos interiores de platea tendrán un ancho mínimo de 1,20 m en su punto más cercano al escenario. Este ancho se aumentará hacia los puntos de salida, en un mínimo de 0,025 m por cada metro de longitud de pasillo.
2. Los pasillos de platea que sirvan asientos de un solo lado tendrán un ancho mínimo de 0,65 m en su punto más próximo al escenario. Este ancho se aumentará hacia los puntos de salida en un mínimo de 0,015 m por cada metro de longitud del pasillo.
3. La distancia mínima entre respaldo y respaldo de los asientos de platea será de 0,90 m y 1,00 m para los de funciones rotativas.
4. Las butacas tendrán los asientos plegables y un ancho libre entre brazos no inferior a 0,45m.
5. No podrán ubicarse más de 18 asientos en una fila de platea entre dos pasillos, ni más de 14 en los balcones o galerías.
6. No podrán disponerse más de 9 asientos por fila con acceso a un solo pasillo de platea, ni más de 7 en los balcones o galerías.

<sup>490</sup> Modificado por D.S. 40 – D.O. 20.06.95, reemplaza expresión en N° 4.

<sup>491</sup> Modificado por D.S. 40 – D.O. 20.06.95, agrega inciso.

7. La altura mínima entre el piso y el cielo, medida en el eje del asiento más alto, no será inferior a 2,50 m.
8. La distancia horizontal entre el muro de boca y el asiento más próximo, destinado a los espectadores, no podrá ser inferior a 6 m en los teatros de representaciones, ni a 5 m en las salas de audiciones musicales o exhibiciones cinematográficas y otras salas de reunión. La distancia de la pantalla en las exhibiciones cinematográficas al espectador más próximo será de 10 m como mínimo.

**Artículo 4.7.23.** Las salas destinadas a los espectadores estarán provistas de dispositivos eficaces o de instalaciones mecánicas de ventilaciones y de calefacción, proyectadas en consideración a las condiciones climáticas locales.

**Artículo 4.7.24.** Las cabinas de cinematógrafos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Tendrán un cubo interior de 20 m<sup>3</sup> a lo menos por cada aparato proyector.
2. Estarán provistas de medios adecuados para extinguir el incendio de películas.
3. Tendrán una sola puerta de acceso, que abrirá hacia afuera y que cerrará en forma hermética.
4. Las aperturas indispensables irán provistas de obturadores de cierre hermético.
5. El acceso debe hacerse desde el exterior de la sala.
6. Tendrán ventilación directa al exterior enteramente aislada de la sala.
7. Estarán dotadas de una caja para guardar películas, de cierre hermético.
8. Estarán dotadas de un servicio higiénico para el o los operadores.

**Artículo 4.7.25.** Ningún teatro, sala de baile o de reunión podrá abrirse al uso público sin la inspección y aprobación previas de la construcción del edificio como de sus instalaciones eléctricas, de calefacción, de higiene y otras, por la Dirección de Obras Municipales.



## CAPÍTULO 8

### ESTABLECIMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS<sup>492</sup>

**Artículo 4.8.1.** Los establecimientos deportivos y recreativos deberán cumplir, en cuanto les sean aplicables, las condiciones generales de diseño, seguridad y habitabilidad de esta Ordenanza.

Además deberán consultar facilidades para el uso y desplazamiento de personas con discapacidad de acuerdo al artículo 4.1.7. de este mismo Título.<sup>493</sup>

**Artículo 4.8.2.** Los proyectos de instalaciones deportivas tales como, estadios, gimnasios, piscinas públicas, pistas, canchas, multicanchas y demás localidades de dominio público o privado, destinados a la práctica de deportes, de actividades sociales o recreativas, tomando en cuenta su tipología, el impacto que genera su ubicación y las condiciones propias para su adecuado funcionamiento, deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. **Tipología:** Se reconocen tres tipos de instalaciones deportivas, según sea su carga de ocupación, sean éstos socios, espectadores o asistentes de cualquier denominación:
  - a) De nivel vecinal, los que tienen una carga de ocupación de hasta 1.000 personas.
  - b) De nivel comunal, los que tienen una carga de ocupación superior a 1.000 personas e inferior a 5.000.
  - c) De nivel regional o nacional, con una carga de ocupación superior a 5.000 personas.
2. **Localización:** La ubicación de este tipo de instalaciones deportivas dentro de las áreas urbanas deberá realizarse conforme a la zonificación que con dicho objeto establecen los Instrumentos de Planificación Territorial respectivos. En caso que nada se diga, se aplicará lo dispuesto en los artículos 2.1.33. y 2.1.36. de esta Ordenanza.
3. **Condiciones generales:**
  - a) En estadios con capacidad superior a 10.000 personas se debe posibilitar el acceso de vehículos de policía, ambulancia y bomberos al campo de juego.

Las zonas de evacuación deberán estar señalizadas y libres de elementos que impidan el paso, tales como barandas, torniquetes o dispositivos cuenta personas.
  - b) Para atender las necesidades de personas con discapacidad, se deberá considerar, además de los estacionamientos especiales requeridos, el recorrido necesario desde éstos hasta un área que permita la ubicación de espectadores en silla de ruedas.
  - c) Estarán dotados de servicios higiénicos, duchas y camarines para ambos sexos, además de servicio higiénico y ducha para personas con discapacidad, apto para el ingreso y circulación de una silla de ruedas, con artefactos adecuados.

<sup>492</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza denominación del título y artículos.

<sup>493</sup> Modificado por D.S. 40 – D.O. 20.06.95, agrega inciso segundo.

Las baterías de baños, para uso de espectadores con acceso directo desde el nivel donde se sitúen las personas con discapacidad, deberán contar con instalaciones adecuadas para ellos.

- d) Dispondrán de un recinto de atención para primeros auxilios, cuando contemplen más de 100 espectadores.
- e) Los asientos de las graderías deberán considerar una distancia mínima entre respaldos de 0,75 m y un ancho mínimo de 0,50 m.
- f) Las calderas de calefacción, de provisión de agua caliente, carboneras, motores u otros, se ubicarán en recintos que cumplan con las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza, bien ventilados y separados de los recintos destinados al público.
- g) En locales cerrados deberá consultarse la aislación acústica necesaria conforme al D.S. N° 146, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, de 1997.

**Artículo 4.8.3.** La dotación mínima de estacionamientos será la contemplada en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial. En caso que éste no tuviere disposición al respecto, deberá adjuntarse un Estudio de Tránsito que evalúe los posibles impactos sobre la vialidad circundante.

Las instalaciones que contemplen una carga de ocupación superior a 1.000 personas deberán adjuntar el estudio señalado en el inciso anterior, considerando el área de influencia que tendrían los automóviles en los eventos de plena ocupación.

**Artículo 4.8.4.** Los locales destinados a piscinas públicas se regirán por las disposiciones contenidas en el D.S. N° 327, del Ministerio de Salud, de 1977, normado conforme a las disposiciones del Código Sanitario.

## CAPÍTULO 9

### HOTELES, RESIDENCIALES, HOGARES Y HOSPEDERÍAS<sup>494</sup>

**Artículo 4.9.1.** Todo edificio destinado al hospedaje de personas, sea este hotel, motel, apart-hotel, residencial, pensión, hogar de ancianos o de niños, hospedería, casa de acogida, o similar, deberá cumplir, además de las normas generales de esta Ordenanza que le sean aplicables, con las de este Capítulo, prevaleciendo éstas sobre aquéllas cuando no sean compatibles o exista contradicción entre ellas. Sin perjuicio de lo anterior, para su funcionamiento los hoteles y moteles deberán cumplir, además, con los reglamentos especiales establecidos por el Ministerio de Economía Fomento y Reconstrucción y por el Ministerio de Salud, en lo que no se contraponga con esta Ordenanza.<sup>495</sup>

**Artículo 4.9.2.** Para los efectos de la aplicación de las normas de evacuación contenidas en el Capítulo 2 de este mismo Título, las habitaciones de los edificios destinados a hospedaje que contemplen 4 o más pisos serán consideradas como unidades funcionales independientes.<sup>496</sup>

**Artículo 4.9.3.** Para los efectos de la aplicación de las normas contra incendio contenidas en el Capítulo 3 de este mismo Título, las habitaciones de los edificios destinados a hospedaje serán consideradas como unidades funcionales independientes sólo cuando se trate de unidades acogidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.<sup>497</sup>

**Artículo 4.9.4.** Los establecimientos de 3 o más pisos que contemplen más de 50 habitaciones o una carga de ocupación superior a 50 personas, deberán consultar al menos dos escaleras, pudiendo una de ellas ser de servicio.<sup>498</sup>

**Artículo 4.9.5.** Las duchas, tinas y lavamanos de estos establecimientos deberán tener agua caliente.<sup>499</sup>

**Artículo 4.9.6.** Cuando no se consulten salas de baño independientes completas para cada habitación, se deberá disponer:

1. Un lavamanos con agua corriente y desagüe en cada habitación.
2. Una sala de baño con tina o ducha y lavamanos por cada cuatro habitaciones o por cada cinco personas que pueda hospedar el establecimiento.
3. Un inodoro independiente por cada 5 habitaciones, consultándose, en todo caso, uno en cada piso.<sup>500</sup>

**Artículo 4.9.7.** En caso de consultarse salas de baño independientes para cada habitación, éstas deberán tener ducha, lavamanos e inodoro.

<sup>494</sup> Modificado por D.S. 40 – D.O. 20.06.95; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza denominación.

<sup>495</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

<sup>496</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

<sup>497</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

<sup>498</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

<sup>499</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

<sup>500</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

**Artículo 4.9.8.** Las salas de baño y demás recintos de servicios higiénicos tendrán pavimento y zócalo impermeable hasta una altura de 1,20 m, a lo menos y las paredes serán pintadas al óleo o recubiertas con algún material lavable.<sup>501</sup>

**Artículo 4.9.9.** Los edificios destinados a hoteles deben contar, además, con servicios higiénicos independientes para hombres y mujeres, destinados a las visitas del establecimiento.

**Artículo 4.9.10.** Todo establecimiento que suministre comidas a sus huéspedes deberá contar con un recinto destinado a cocina de superficie equivalente a 1,5 m<sup>2</sup> por cada una de las primeras 20 habitaciones, más 1 m<sup>2</sup> por cada cinco habitaciones suplementarias o fracción de esta cifra. La superficie mínima de la cocina será de 20 m<sup>2</sup>.<sup>502</sup>

**Artículo 4.9.11.** Las cocinas deberán estar provistas de dispositivos de ventilación natural o artificial eficaces; el pavimento y zócalo, hasta una altura mínima de 1,40 m deben ser impermeables y el resto de las superficies de muros y el cielo, pintados al óleo u otro material lavable.

**Artículo 4.9.12.** Las instalaciones de agua potable, fría y caliente, deberán permitir el funcionamiento simultáneo de una tercera parte de los artefactos, a lo menos.

**Artículo 4.9.13.** Todo establecimiento de más de 18 habitaciones que se construya en las zonas central o sur del país, deberá tener un sistema de calefacción con capacidad para mantener una temperatura interior mínima de 16° C.<sup>503</sup>

**Artículo 4.9.14.** Todo edificio destinado a hotel con capacidad para más de 50 camas deberá consultar al menos una habitación con acceso a un baño privado habilitado para el uso de personas con discapacidad en sillas de ruedas.<sup>504</sup>

Los hoteles que tengan piscinas, deberán contar con dispositivos adecuados para que las personas con discapacidad accedan a ellas. Los camarines y baños existentes en los recintos donde se ubiquen las piscinas deberán tener la superficie suficiente que permita maniobrar una silla de ruedas.<sup>505</sup>

---

<sup>501</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.

<sup>502</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

<sup>503</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

<sup>504</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, intercala expresión.

<sup>505</sup> Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.05.09, agrega inciso.

## CAPÍTULO 10

### CENTROS COMERCIALES<sup>506</sup>

#### Disposiciones generales

**Artículo 4.10.1.** Todo edificio o parte de él que se construya para centro comercial o se destine a tal fin, deberá cumplir con las normas generales de esta Ordenanza y con las de este Capítulo, prevaleciendo éstas sobre aquéllas cuando no sean compatibles o exista contradicción entre ellas. El ámbito de aplicación de los artículos de este Capítulo corresponderá, en cada caso, al acápite que los antecede.

Los centros comerciales deberán cumplir, en lo que sea procedente, con las normas del Código Sanitario y sus reglamentos, especialmente con las relativas a condiciones sanitarias mínimas para lugares de trabajo y aquéllas relativas a la preparación de productos alimenticios. Lo señalado será también aplicable a los locales que se construyan o habiliten para comercio de productos alimenticios, aun cuando se trate de edificaciones aisladas.

**Artículo 4.10.2.** Cuando en un centro comercial se contemplen áreas con diferentes destinos, dichas áreas deberán considerarse separadamente para efectos del cálculo de la carga de ocupación.

#### Centros comerciales abiertos

**Artículo 4.10.3.** En los centros comerciales abiertos de un piso, cubiertos o descubiertos, el ancho libre de las galerías se determinará conforme a lo requerido para las vías de evacuación que establece el Capítulo 2 de este mismo Título, a partir de un ancho libre mínimo de 1,8 m cuando su carga de ocupación sea superior a 100 personas.

Para los efectos de este Capítulo, las ferias, mercados persas y similares, se considerarán centros comerciales abiertos.

Los centros comerciales abiertos de dos o más pisos deberán cumplir, en los pisos diferentes al primero, con las disposiciones previstas para centros comerciales cerrados.

#### Centros comerciales cerrados

**Artículo 4.10.4.** En los locales comerciales, cuando el recorrido desde cualquier punto de su interior hasta la salida del local sea superior a 25 m o cuando su área de atención de público tenga una carga de ocupación superior a 100 personas, deberán contemplarse dos salidas independientes. En cualquier caso, la distancia máxima hasta una salida del local no debe exceder de 60 m

**Artículo 4.10.5.** En cada piso del centro comercial cerrado el recorrido de evacuación, desde la salida de cada local o establecimiento, hasta la salida o escalera más cercana no será superior a 60 m. Las salidas del centro comercial deben evacuar hacia un espacio exterior comunicado a la vía pública, o bien, hacia un compartimiento que cumpla los requisitos del artículo 4.3.24. de esta Ordenanza, el cual debe permitir la evacuación hacia el exterior.

<sup>506</sup> Modificado por D.S. 40 – D.O. 20.06.95; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza y agrega artículos precedidos por acápite.

**Artículo 4.10.6.** El ancho libre mínimo de cualquier vía de evacuación de un centro comercial cerrado será de 1,80 m. Cuando se trate de un pasillo con locales sólo a un costado, dicho ancho mínimo será de 2 m y cuando tenga locales a ambos costados, será de 4 m.

**Artículo 4.10.7.** Desde cualquier punto de una galería del centro comercial deben contemplarse 2 vías de evacuación independientes, con excepción de los pasillos sin salida, cuya profundidad no podrá exceder más de 4 veces su ancho libre.

**Artículo 4.10.8.** Las tiendas por departamento o tiendas ancla deben contar con vías de evacuación propias, independientes de las vías de evacuación del centro comercial.

**Artículo 4.10.9.** Los cines y locales de reunión, distintos a los patios de comida, con una carga de ocupación superior a 200 personas, que forman parte de un centro comercial cerrado, deberán disponer a lo menos de la mitad de sus salidas en forma independiente de las vías de evacuación del centro comercial.

**Artículo 4.10.10.** Los centros comerciales cerrados, cuya carga de ocupación sea superior a 500 personas, deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. En la salida de cualquier local comercial hacia una galería debe existir un espacio mínimo de 2 m libre de obstáculos, en todas las direcciones.
2. La distancia mínima entre un quiosco o máquina vendedora automática y la salida de un local comercial no debe ser inferior a 3 m.
3. Deben disponer de señales indicativas de la salida a no más de 30 m de cualquier lugar accesible al público del centro comercial, pudiendo usarse a modo referencial las normas de señalética indicadas en el artículo 4.3.2. de este mismo Título.
4. Estar provistos de una red de iluminación interior de emergencia conectada a un grupo electrógeno automático ubicado en una sala especial en el perímetro de la edificación o bien en el exterior.
5. En los vestíbulos de escaleras y pasillos debe contemplarse señalización visible que indique la prohibición de almacenar, en ellos, productos o envases de cualquier tipo.

**Artículo 4.10.11.** Los centros comerciales cerrados cuya carga de ocupación sea superior a 1.000 personas deben contemplar un sistema automático de extinción de incendio y un sistema de altavoces que permita ser operado por bomberos en caso de emergencia.

### Supermercados

**Artículo 4.10.12.** En establecimientos en los que esté previsto el uso de carros para transporte de mercaderías, los puntos de paso a través de cajas registradoras no podrán considerarse como vías de evacuación. En dichos casos, se dispondrán salidas intercaladas en la batería de cajas con una separación entre ellas de no más de 40 m.<sup>507</sup>

<sup>507</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye guarismo.

En los establecimientos en que no esté previsto el uso de carros, los puntos de paso a través de las cajas podrán considerarse como salida de evacuación, siempre que su ancho libre no sea inferior a 0,70 m.<sup>508</sup>

**Artículo 4.10.13.** Sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo 2 de este mismo Título, los anchos mínimos de pasillos interiores de un supermercado se determinarán conforme a la siguiente tabla:

Superficie edificada sala de venta	Uso de carros	Ancho mínimo pasillos	
		Entre baterías de cajas y estanterías	Otros pasillos
Hasta 400 m <sup>2</sup>	Previsto	3,0 m	1,6 m
	No previsto	1,2 m	1,4 m
Sobre 400 m <sup>2</sup>	Previsto	4,0 m	1,8 m
	No previsto	1,6 m	1,4 m

**Artículo 4.10.14.** En las áreas que esté prevista la utilización de carros debe disponerse un espacio suficiente para su almacenamiento, sin que se reduzcan los anchos mínimos requeridos para las vías de evacuación.

<sup>508</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

## CAPÍTULO 11

### EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTO, CENTROS DE REPARACIÓN AUTOMOTOR Y ESTACIONES DE SERVICIO AUTOMOTOR

**Artículo 4.11.1.** Los edificios de estacionamiento deberán cumplir con todas las disposiciones de esta Ordenanza que les sean aplicables.

El acceso de los vehículos a los diferentes pisos se efectuará por medio de montacargas o por una rampa con pendiente máxima de 20%.

La altura libre para cada piso no será inferior a 2,20 m.

**Artículo 4.11.2.** Las secciones de un edificio de estacionamiento destinadas a centro de reparación automotor o a estación de servicio automotor, deben estar separadas del resto del edificio o en recintos rodeados de muros cortafuego.

**Artículo 4.11.3.** Los edificios de estacionamiento podrán consultar recintos destinados a otros usos, asegurando la independencia de las distintas actividades.<sup>509</sup>

**Artículo 4.11.4.** El almacenamiento de combustible se dispondrá en estanques subterráneos y el suministro se hará por medio de bombas que conduzcan el combustible directamente al estanque o depósito de los vehículos, y el aceite se almacenará en local separado.

**Artículo 4.11.5.** Los centros de reparación automotor deben estar aislados de las propiedades vecinas en toda su extensión, por muros cortafuego y disponer de medios adecuados para combatir incendios, salvo que no haya edificios colindantes a una distancia de 6 m o menos. Si se edifica con posterioridad a menor distancia, se deberá cumplir con dicha exigencia.

**Artículo 4.11.6.** Los centros de reparación automotor deben estar provistos de servicios higiénicos y duchas para el uso del personal.

**Artículo 4.11.7.** Los boxes de todo edificio de estacionamiento deben contar con ventilación natural o mecánica suficiente y tener pavimento de material resistente.

**Artículo 4.11.8.** Los lugares de lavados de vehículos tendrán instalaciones adecuadas de agua potable, desagüe y luz.

**Artículo 4.11.9.** Las estaciones de servicio automotor que consultan atención de restaurantes, deberán considerar espacios e instalaciones para personas con discapacidad en los estacionamientos, circulaciones y servicios higiénicos.<sup>510</sup>

<sup>509</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, reemplaza artículo.

<sup>510</sup> Modificado por D.S. 40 – D.O. 20.06.95; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02 elimina art. 4.11.9, pasando el 4.11.10 a ser 4.11.9.



## CAPÍTULO 12

### CABALLERIZAS Y ESTABLOS<sup>511</sup>

**Artículo 4.12.1.** Las caballerizas y establos sólo podrán construirse en las zonas y de acuerdo a las condiciones que determine el Instrumento de Planificación Territorial respectivo. En caso que dicho instrumento no contenga indicación al respecto, podrán instalarse en predios con uso de suelo de Equipamiento de las clases Deporte o Esparcimiento, o bien en áreas verdes de dominio privado reconocidas por el Instrumento de Planificación Territorial, cumpliendo las normas de higiene y salubridad correspondientes.<sup>512</sup>

**Artículo 4.12.2.** Las edificaciones correspondientes estarán separadas de las propiedades vecinas por muros cortafuego y aisladas de las viviendas por espacios libres o patios de 3 m de ancho mínimo.

**Artículo 4.12.3.** La altura mínima libre de los establos y caballerizas será de 3 m.<sup>513</sup>

**Artículo 4.12.4.** Además de cumplir con las condiciones establecidas en otros Capítulos de esta Ordenanza, y que les fueren aplicables, las construcciones a que se refiere este capítulo deben cumplir con los requisitos siguientes:

1. Tener sus muros, paredes y suelos de patios contruidos con materiales y revestimientos no absorbentes y fáciles de lavar.
2. Estar dotados de instalaciones de lavado y de los desagües correspondientes.
3. Tener los comederos y bebederos de las caballerizas y establos contruidos con material impermeable y de fácil lavado.
4. Tener depósitos de desperdicios, guano u otros, cerrados y protegidos de moscas y otros insectos.
5. Tener espacios libres para luz y ventilación de un área mínima igual al 50% del área edificada.

**Artículo 4.12.5.** Los locales destinados a los animales, en las caballerizas y establos, no podrán situarse a menor distancia de 10 m de la línea de edificación de las calles o espacios públicos.

Las habitaciones de empleados no podrán ubicarse a una distancia inferior a 5 m de los locales destinados a animales, separándose completamente de éstos en su construcción.

**Artículo 4.12.6.** Las caballerizas y establos tendrán dimensiones mínimas de 2,20 m por 1,30 m de superficie por cada animal; un ancho mínimo de 5 m en caso de una sola fila de animales y un ancho mínimo de 8 m en caso de doble fila.

Tendrán una salida directa a la calle, de un ancho mínimo de 2,50 m.

<sup>511</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza denominación.

<sup>512</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

<sup>513</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.

**Artículo 4.12.7.** Los locales destinados a caballerizas o establos tendrán, a lo menos, un 40% de superficie de muros interiores con vanos totalmente abiertos, protegidos con celosías o ventanas que aseguren una fácil iluminación y ventilación natural.

Un 50% de esta área de luz y ventilación podrá obtenerse por medio de escotillas abiertas en las techumbres.

**Artículo 4.12.8.** Los locales destinados a depósitos de forraje o materiales que se puedan inflamar, deben ser construidos con una resistencia mínima al fuego equivalente a los establecimientos de bodegaje que señala la Tabla 3 del artículo 4.3.4. de este mismo Capítulo.<sup>514</sup>

**Artículo 4.12.9.** Los establecimientos de ferias de animales deberán cumplir con las disposiciones del artículo 4.12.4., números 2., 3. y 4. y la relativa a pavimentos establecida en el número 1. del mismo artículo.

Estos establecimientos deberán estar provistos de un baño de patas para los animales, que cubra todo el ancho del camino de acceso a los corrales.

**Artículo 4.12.10.** Las disposiciones anteriores no rigen para las construcciones destinadas a contener uno o dos animales para el uso del ocupante de la respectiva vivienda; pero, en todo caso, deberán cumplir con las disposiciones que consulte el Código Sanitario y demás que rijan sobre el particular.

---

<sup>514</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

## CAPÍTULO 13

### TERMINALES DE SERVICIOS DE LOCOMOCIÓN COLECTIVA URBANA <sup>515</sup>

**Artículo 4.13.1.** Para los efectos de la aplicación de este capítulo se entenderá por terminales de servicios de locomoción colectiva urbana a los Terminales de Vehículos, Depósitos de Vehículos, Estaciones de Intercambio Modal y Terminales Externos.

Las edificaciones construidas o que se construyan al interior de terminales de servicios de locomoción colectiva urbana, deberán satisfacer, en cuanto les sean aplicables, las condiciones relativas a edificios de uso público y las normas generales y especiales de la presente Ordenanza referidas a habitabilidad y seguridad. Lo anterior, sin perjuicio de las exigencias de higiene contempladas en el Reglamento sobre Condiciones Sanitarias y Ambientales Básicas en los Lugares de Trabajo.

**Artículo 4.13.2.** Para solicitar el permiso de edificación, los proyectos de terminales de servicios de locomoción colectiva urbana deberán tomar en cuenta el impacto que genere su localización, la tipología de los mismos y las normas técnicas propias para su adecuación y funcionamiento. Asimismo, deberán:

1. Obtener el certificado de informaciones previas del predio en que se emplazará el proyecto, documento que acreditará la compatibilidad del uso de suelo establecido en el Plan Regulador con los requisitos establecidos en el presente Capítulo.
2. Obtener el informe previo favorable del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones respecto de las características operacionales del terminal.

**Artículo 4.13.3.** Los accesos a los terminales de servicios de locomoción colectiva urbana, así como los espacios interiores, deberán diseñarse y construirse de acuerdo con los criterios técnicos contenidos en el Manual de Vialidad Urbana "Recomendaciones para el Diseño de Elementos de Infraestructura Vial Urbana" (REDEVU), aprobado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante D.S. N° 12 (V. y U.) de 1984.

**Artículo 4.13.4.** Los terminales de servicios de locomoción colectiva urbana, con excepción de los terminales externos, terminales de vehículos y depósitos de vehículos de las categorías A1, A2 y B1, requerirán de un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano, el que se deberá acompañar a la solicitud de permiso de edificación del proyecto que se origine con motivo del emplazamiento del terminal, suscrito por un profesional especialista y aprobado por el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones.

**Artículo 4.13.5.** Las características operacionales de los terminales de servicios de locomoción colectiva urbana y de los servicios de transporte público de pasajeros que hacen uso de ellos, serán definidas por el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones.

<sup>515</sup> Modificado por D.S. 270 – D.O. 06.03.04, reemplaza capítulo.

### Terminales de Vehículos y Depósitos de Vehículos

**Artículo 4.13.6.** Para los fines del presente capítulo los terminales de vehículos y depósitos de vehículos de servicios de locomoción colectiva urbana se clasificarán en categorías, de acuerdo a la superficie del terreno neto y al tipo de vehículos que hagan uso de él, de conformidad con las siguientes tablas:

#### Automóviles

Categoría	Superficie Terreno Neto (m <sup>2</sup> )
A1	150 a 200
A2	más de 200 hasta 400
A3	más de 400 hasta 600
A4	más de 600 hasta 800
A5	más de 800 hasta 1.000
A6	Más de 1.000

#### Buses

Categoría	Superficie Terreno Neto (m <sup>2</sup> )
B1	Hasta 600
B2	más de 600 hasta 1.000
B3	más de 1.000 hasta 2.500
B4	más de 2.500 hasta 5.000
B5	más de 5.000 hasta 10.000
B6	más de 10.000 hasta 20.000
B7	Más de 20.000

La superficie del terreno neto, se determinará descontando a la superficie total del predio, la que está afecta a utilidad pública, antejardines y las franjas destinadas a áreas verdes exigidas en el siguiente artículo.

La parte de la superficie de terreno neto que se destine a maniobra y circulación de los vehículos deberá ser segregada del resto del área mediante soleras y pavimentarse de acuerdo con las exigencias contempladas en la presente Ordenanza.

**Artículo 4.13.7.** Los terminales de vehículos y depósito de vehículos de locomoción colectiva se podrán localizar en las zonas en que el Instrumento de Planificación Territorial admita como usos de suelo los correspondientes a infraestructura y actividades productivas.

Asimismo, los terminales de vehículos y depósitos de vehículos de locomoción colectiva urbana de categorías A1, A2, A3, A4, B1, B2 y B3 que cumplan con las condiciones establecidas en el presente capítulo se podrán localizar en las zonas en que el Instrumento de Planificación Territorial admita como usos de suelo los correspondientes a equipamiento de clase comercio y servicios. En estos casos, cuando adicionalmente se admita en la zona el uso de suelo residencial, los terminales deberán estar distanciados entre sí a un mínimo de 1.000 metros medidos desde el deslinde más cercano por el eje de la vía pública y cumplir con las condiciones y mitigaciones establecidas en el presente capítulo referidas a áreas verdes, vía de acceso, tipo de cierros, entre otras.

En los terminales de vehículos sólo podrá realizarse movimiento de pasajeros, previa autorización del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones que conste en el respectivo informe favorable y siempre que éstos contemplen la debida separación entre áreas de circulación peatonal y vehicular, diseño de cruces peatonales, condiciones de estacionamiento de los buses, habilitación de paraderos y su correspondiente demarcación, de acuerdo a lo estipulado por el Manual de Vialidad Urbana (REDEVU) y el Manual de Señalización de Tránsito.

Adicionalmente los terminales de vehículos y depósito de vehículos de locomoción colectiva urbana deberán cumplir con las condiciones que se señalan a continuación:

**1. Vía de acceso:**

Los terminales de vehículos y depósitos de vehículos de servicios de locomoción colectiva urbana, dependiendo del uso de suelo admitido en la zona en que se emplacen, deberán enfrentar una vía existente o proyectado su ensanche en el Instrumento de Planificación Territorial, que permita la entrada y salida al predio desde esa vía, de acuerdo con la siguiente tabla:

**Automóviles**

Categoría	Tipo uso de suelo	Vía de acceso
A1	Infraestructura, Actividades productivas	Local o mayor
	Equipamiento de clase comercio o servicios	Servicio o mayor
A2	Infraestructura, Actividades productivas	Servicio o mayor
	Equipamiento de clase comercio o servicios	Colectora o mayor
A3 y A4	Infraestructura, Actividades productivas	Servicio o mayor
	Infraestructura, Actividades productivas	Troncal o mayor
A5 y A6	Infraestructura, Actividades productivas	Colectora o mayor

## Buses

Categoría	Tipo uso de suelo	Vía de acceso
A1	Infraestructura, Actividades productivas	Local o mayor
	Equipamiento de clase comercio o servicios	Servicio o mayor
A2	Infraestructura, Actividades productivas	Servicio o mayor
	Equipamiento de clase comercio o servicios	Colectora o mayor
A3 y A4	Infraestructura, Actividades productivas	Servicio o mayor
	Infraestructura, Actividades productivas	Troncal o mayor
A5 y A6	Infraestructura, Actividades productivas	Colectora o mayor

## 2. Área verde y cierro:

Los terminales de vehículos y depósitos de vehículos de servicios de locomoción colectiva urbana, que se emplacen en una zona en que se admite adicionalmente el uso de suelo residencial, deberán materializar, al interior del predio, en todo el perímetro con dichas propiedades que no esté ocupado con edificaciones y en los antejardines, una franja de área verde arborizada a razón de un árbol de hoja perenne por cada 16 m<sup>2</sup>. El ancho de la franja será el que se indica en la siguiente tabla según la categoría del terminal:

Categoría	Ancho mínimo
A1, A2, A3, A4 y B1, B2	2 metros
A5, A6 y B3	4 metros
B4, B5, B6 y B7	6 metros

A falta de disposiciones establecidas en el Plan Regulador Comunal, los terminales de vehículos y depósito de vehículos, deberán contemplar un cierro opaco hacia las propiedades vecinas y considerar un cierro transparente hacia el espacio público de hasta 2,2 metros de altura.

## 3. Actividades complementarias:

Los terminales de vehículos y depósitos de vehículos de servicios de locomoción colectiva urbana según su categoría y dependiendo del número y tipo de vehículos, podrán contemplar al interior del predio edificaciones e instalaciones destinadas exclusivamente al mantenimiento de estos. Cuando el terminal esté emplazado en zonas en que el Instrumento de Planificación Territorial admita adicionalmente el uso de suelo residencial, las actividades de mantenimiento deberán ser en un recinto cerrado.

La superficie máxima destinada a actividades complementarias según la categoría del terminal será la que se señala en la siguiente tabla:

## Automóviles

Categoría	% máximo de la superficie de terreno neto destinada a actividades complementarias
A1	30%
A2	25%
A3	18%
A4, A5 y A6	15%

## Buses

Categoría	% máximo de la superficie de terreno neto destinada a actividades complementarias
B1	15%
B2 y B3	14%
B4	25%
B5, B6 y B7	25%

En caso de que la superficie de terreno neta de un terminal de vehículos o de un depósito de vehículos sea superior a 600 metros cuadrados deberán destinar un mínimo de 4% de su superficie al mantenimiento de vehículos, que incluya a lo menos en dicha superficie un área de lavado. Se entenderá por mantenimiento actividades tales como aseo, lavado, pintado, revisión y reparación de los vehículos. En todo caso, la realización de tales actividades deberá efectuarse de acuerdo a la normativa específica que resulte aplicable.

El área de lavado deberá ser independiente de las demás áreas, estar nivelada, contar con pavimento con tratamiento superficial simple a lo menos, y tener canaletas que permitan el encauzamiento de las aguas hacia una cámara desgrasadora. En ningún caso las aguas provenientes del lavado de vehículos podrán descargar directamente en canales de regadío o alcantarillado de aguas servidas.

Los terminales de vehículos y depósito de vehículos podrán contar, además, con estanques para almacenamiento de combustibles y áreas para el expendio de los mismos, para servir exclusivamente a los vehículos que usan el terminal, que deberán cumplir con la normativa específica que sea aplicable, lo que deberá ser verificado y certificado por los servicios correspondientes.

4. Infraestructura física:

Los terminales de vehículos deberán contar con distintos tipos de equipamiento para la atención a conductores y personal de servicio, dependiendo del número de vehículos que hagan uso de él y del tipo de vehículos de que se trate. Deberán contar con un área de servicios edificada para efectos tales como administración, servicios higiénicos, descanso y alimentación de conductores. La superficie mínima de esta área, estará en función de la flota de diseño del terminal indicados en el informe previo favorable emitido por el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones a que alude el artículo 4.13.2. de esta ordenanza. Del total de esta área sólo se podrá destinar un máximo de un 35% para administración de los servicios.

La superficie mínima destinada a satisfacer los requisitos de infraestructura física para los terminales de vehículos, como asimismo la dotación mínima de servicios, será la que se señala en la siguiente tabla:

Automóviles

Cantidad de Automóviles (A)	Superficie mínima destinada a servicios (m²)	Dotación Mínima de Servicios
Hasta 25	20	Sala multiuso, servicios higiénicos
26 a 50	$2 + A \times 0,72$	
51 a 80	$18 + A \times 0,40$	Sala multiuso, oficina, servicios higiénicos
81 a 120	$30 + A \times 0,25$	
121 a 180	$36 + A \times 0,2$	Sala alimentación, sala multiuso, oficinas, servicios higiénicos
Sobre 180	$45 + A \times 0,15$	



## Buses

Cantidad de Automóviles (A)	Superficie mínima destinada a servicios (m <sup>2</sup> )	Dotación Mínima de Servicios
Hasta 10	25	Sala multiuso, oficina, servicios higiénicos
11 a 25	$17 + B \times 0,8$	
26 a 50	$24 + B \times 0,52$	
51 a 100	$30 + B \times 0,4$	Sala alimentación, sala descanso, sala multiuso, oficinas, servicios higiénicos.
101 a 200	$35 + B \times 0,35$	
201 a 400	$50 + B \times 0,275$	
Sobre 400	$80 + B \times 0,2$	

Los terminales de vehículos deberán contar con una cantidad mínima de servicios higiénicos, conforme lo establece el Decreto Supremo N° 594 de 1999 del Ministerio de Salud, Reglamento sobre Condiciones Sanitarias y Ambientales Básicas en los Lugares de Trabajo.

Los depósitos de vehículos deberán contar con una cantidad mínima de servicios higiénicos, de acuerdo a la siguiente tabla:

Servicios	Buses		Taxis Colectivos	
	Menos de 100 vehículos	Incremento	Menos de 100 vehículos	Incremento
Lavamanos	2	1 cada 100 vehículos	1	1 cada 100 vehículos
Inodoro	2	1 cada 100 vehículos	1	1 cada 100 vehículos

**Artículo 4.13.8.** Los depósitos de vehículos podrán contener en su interior Terminales de Vehículos dando cumplimiento a la normativa general o específica que resulte aplicable.

## Terminales Externos

**Artículo 4.13.9.** Los terminales externos podrán localizarse en un recinto privado o en el espacio público, en este último caso previa autorización municipal correspondiente.

El área de detención tendrá una capacidad limitada destinada al estacionamiento de vehículos. El tipo de vehículo y la superficie requerida deberá constar en el informe favorable emitido por

el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones. En este tipo de terminal no podrán efectuarse servicios de aseo, mantención o reparación de vehículos. Los terminales externos podrán contemplar equipamiento para la atención de conductores y personal de servicio, tales como caseta, sala de descanso y/o servicios higiénicos, asimismo cuando se ubiquen en el espacio público la localización del equipamiento deberá constar en la respectiva autorización municipal.

**Artículo 4.13.10.** Los terminales externos se podrán localizar en las zonas en que el Instrumento de Planificación Territorial admita como usos de suelo los correspondientes a infraestructura, actividades productivas y equipamiento.

Sólo podrá realizarse movimiento de pasajeros en los terminales externos, cuando haya sido autorizado en el informe emitido por el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones y siempre que éstos contemplen la debida separación entre áreas de circulación peatonal y vehicular, diseño de cruces peatonales, condiciones de estacionamiento de los buses y a la habilitación de paraderos y su correspondiente demarcación. Todo ello de acuerdo a lo estipulado por el Manual de Vialidad Urbana (REDEVU) y el Manual de Señalización de Tránsito.

Cuando el terminal externo se emplace en el espacio público, si éste corresponde a un bien nacional de uso público destinado a vialidad, la superficie de operación no podrá superar los 300 metros cuadrados para buses y los 150 metros cuadrados para automóviles.

Cuando el terminal externo se emplace en un bien nacional de uso público destinado a plazas y áreas verdes públicas, como asimismo, cuando se emplace en predios de dominio privado, la superficie de operación no podrá ser superior a los 450 metros cuadrados para buses y los 250 metros cuadrados para automóviles.

Con todo, los terminales externos sólo podrán localizarse en predios de dominio privado cuando se realice en ellos movimiento de pasajeros y siempre que en el mismo predio se emplace un edificio de uso público.

**Artículo 4.13.11.** Los proyectos de edificación, tanto de obra nueva como de ampliación, cuya actividad comercial o de equipamiento incluya la localización de un terminal externo con movimiento de pasajeros al interior del predio, podrán descontar hasta un 30% la cantidad de estacionamientos exigidos por el Instrumento de Planificación Territorial.

Para hacer efectivo este beneficio, se deberá presentar al momento de la solicitud del respectivo permiso de edificación ante la Dirección de Obras Municipales, la autorización del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones que apruebe la localización del terminal externo en el predio. Este beneficio tendrá vigencia mientras se mantenga el terminal autorizado. En caso contrario, se deberá construir el porcentaje de estacionamientos faltantes.

### Estaciones de Intercambio Modal

**Artículo 4.13.12.** Las estaciones de intercambio modal podrán emplazarse en las zonas en que el Instrumento de Planificación Territorial admita el uso de suelo equipamiento de las clases comercio o servicios. Estas estaciones deberán resolver al interior del predio la totalidad de las circulaciones, estacionamientos y demás componentes que se requieren para su funcionamiento de acuerdo a lo estipulado por el Manual de Vialidad Urbana (REDEVU) y el Manual de Señalización de Tránsito.

En este tipo de terminales no podrán efectuarse servicios de aseo, carga de combustible, mantención o reparación de vehículos, ni podrán contener terminales de vehículos ni depósito de vehículos.

## CAPÍTULO 14

### ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES O DE BODEGAJE

**Artículo 4.14.1.** Los establecimientos industriales o de bodegaje se clasificarán según su rubro o giro de actividad para los efectos de la respectiva patente.<sup>516</sup>

**Artículo 4.14.2.** Los establecimientos industriales o de bodegaje serán calificados caso a caso por la Secretaría Regional Ministerial de Salud respectiva, en consideración a los riesgos que su funcionamiento pueda causar a sus trabajadores, vecindario y comunidad; para estos efectos, se calificarán como sigue:<sup>517</sup>

1. **Peligroso:** el que por el alto riesgo potencial permanente y por la índole eminentemente peligrosa, explosiva o nociva de sus procesos, materias primas, productos intermedios o finales o acopio de los mismos, pueden llegar a causar daño de carácter catastrófico para la salud o la propiedad, en un radio que excede los límites del propio predio.
2. **Insalubre o contaminante:** el que por destinación o por las operaciones o procesos que en ellos se practican o por los elementos que se acopian, dan lugar a consecuencias tales como vertimientos, desprendimientos, emanaciones, trepidaciones, ruidos, que puedan llegar a alterar el equilibrio del medio ambiente por el uso desmedido de la naturaleza o por la incorporación a la biosfera de sustancias extrañas, que perjudican directa o indirectamente la salud humana y ocasionen daños a los recursos agrícolas, forestales, pecuarios, piscícolas, u otros.
3. **Molesto:** aquel cuyo proceso de tratamientos de insumos, fabricación o almacenamiento de materias primas o productos finales, pueden ocasionalmente causar daños a la salud o la propiedad, y que normalmente quedan circunscritos al predio de la propia instalación, o bien, aquellos que puedan atraer insectos o roedores, producir ruidos o vibraciones, u otras consecuencias, causando con ello molestias que se prolonguen en cualquier período del día o de la noche.
4. **Inofensivo:** aquel que no produce daños ni molestias a la comunidad, personas o entorno, controlando y neutralizando los efectos del proceso productivo o de acopio, siempre dentro del propio predio e instalaciones, resultando éste inocuo.

**Artículo 4.14.3.** Los establecimientos a que se refiere este Capítulo deberán cumplir con todas las demás disposiciones de la presente Ordenanza que les sean aplicables y sólo podrán establecerse en los emplazamientos que determine el instrumento de planificación territorial correspondiente, y a falta de éste, en los lugares que determine la autoridad municipal previo informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y Secretaría Regional Ministerial de Salud, respectivas.<sup>518</sup>

**Artículo 4.14.4.** Para el emplazamiento de estos establecimientos, podrá requerirse la presentación previa de un estudio de impacto ambiental, elaborado por profesionales especialistas, en razón

<sup>516</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, reemplaza artículo.

<sup>517</sup> Modificado por D.S. 193 – D.O. 13.01.06, sustituye expresión.

<sup>518</sup> Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.05.09, reemplaza expresión.

entre otras, de su envergadura, o la acumulación de desechos o volumen de almacenamiento de elementos, o la frecuencia, tipo y cantidad de vehículos que ingresan o salen de ellos, o las concentraciones de tránsito que provoquen.

Este estudio deberá contar con la conformidad de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo y demás organismos competentes según el rubro del establecimiento, entre otros, Transporte, Defensa, Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC).

Si el mencionado estudio indicara que se produce impacto en el entorno, el respectivo establecimiento se deberá ubicar en las zonas de actividades molestas, insalubres o peligrosas, de acuerdo a la magnitud y característica del impacto.

**Artículo 4.14.5.** Para la localización de estos establecimientos en el área rural, se estará a lo previsto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

**Artículo 4.14.6.** El instrumento de planificación territorial o, en su defecto, el Director de Obras Municipales, podrán exigir que en los deslindes de los edificios o instalaciones a que se refiere este Capítulo, se provean dispositivos o elementos que eviten ruidos, vapores, salpicaduras y similares, a las propiedades vecinas y separaciones o distanciamientos a deslindes, mayores que los previstos en la presente Ordenanza.

**Artículo 4.14.7.** La Dirección de Obras Municipales exigirá que se acompañe a la solicitud de permiso, además de los planos y antecedentes indicados en el Título 5 Capítulo 1 de esta Ordenanza, lo siguiente:

1. Planos que señalen la disposición, entre otras, de las maquinarias o instalaciones o transmisiones, a escala no inferior de 1:100.
2. Indicación precisa del aprovechamiento de cursos de agua existentes, fuerza motriz y las medidas que se adoptarán para evitar perjuicios a las propiedades vecinas.

**Artículo 4.14.8.** Las salas de trabajo en que se ejecuten faenas peligrosas, no podrán tener más de un piso, salvo que disposiciones o estructuras especiales eliminen el peligro; y no podrán tener puertas o ventanas a menos de 10 m de distancia a las vías públicas.

Asimismo cuando en un inmueble se consulten recintos o locales destinados a estos establecimientos y a otros usos adicionales, se deberán disponer de accesos independientes.

**Artículo 4.14.9.** Los establecimientos industriales podrán consultar faenas en subterráneos o pisos bajo el nivel de las calles, siempre que los locales correspondientes cumplan con las condiciones exigidas para los locales habitables en el Título 4 Capítulos 1 y 3 de esta Ordenanza.<sup>519</sup>

**Artículo 4.14.10.** Los locales de trabajo tendrán una capacidad volumétrica no inferior a 10 m<sup>3</sup> por trabajador, salvo que se justifique una renovación adecuada del aire por medios mecánicos.

Las ventanas deberán permitir una renovación mínima de aire de 8 m<sup>3</sup> por hora, salvo que se establezcan medios mecánicos de ventilación.

<sup>519</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, reemplaza artículo.

En todo caso, la ventilación de los locales de trabajo debe proyectarse de manera que pueda mantenerse en ellos una atmósfera constantemente libre de vapores, polvo, gases nocivos, o un grado de humedad que no exceda al del ambiente exterior.

**Artículo 4.14.11.** Los locales de trabajo deben tener puertas de salida que abran hacia el exterior, en número suficiente para permitir su fácil evacuación.

Los establecimientos industriales que ocupen más de dos pisos tendrán escaleras en número suficiente para que no se produzcan recorridos mayores de 40 m para llegar a una de ellas.

**Artículo 4.14.12.** Los establecimientos industriales deberán estar dotados de servicios higiénicos, a lo menos con el número de artefactos exigidos por el Ministerio de Salud para los lugares de trabajo, de conformidad a la legislación vigente.

Se deberá considerar asimismo, espacios e instalaciones para personas con discapacidad en los estacionamientos, circulaciones y servicios higiénicos.<sup>520</sup>

Los establecimientos que ocupen más de 50 personas tendrán una sala destinada a primeros auxilios y también, una sala cuna cuando ocupen personal femenino, en número superior a 20.

**Artículo 4.14.13.** Las fábricas de productos alimenticios, tales como panaderías o dulcerías, tendrán sus muros hasta una altura no menor de 1,80 m y el pavimento de sus suelos construidos con material impermeable unido, sin grietas y de fácil lavado, y el resto de las paredes de fácil aseo.

**Artículo 4.14.14.** Los pavimentos de los locales en que se manipulen sustancias orgánicas, deben ser impermeables y fácilmente lavables.

**Artículo 4.14.15.** El almacenamiento de productos inflamables o fácilmente combustibles debe hacerse en locales independientes, construidos con resistencia mínima al fuego de tipo A y en puntos alejados de las escaleras y puertas principales de salida.

En igual forma se dispondrá la ubicación de motores térmicos.

**Artículo 4.14.16.** Las disposiciones contenidas en este Capítulo se entenderán aplicables sin perjuicio de las que al respecto consulten las leyes especiales relativas a higiene y salubridad del trabajo y las del Código Sanitario, como asimismo las de los organismos competentes según el rubro o clasificación del establecimiento, como las normas de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC), Ministerio de Defensa, u otros.

<sup>520</sup> Modificado por D.S. 40 – D.O. 20.06.95, reemplaza inciso 1°.

## TÍTULO 5

### DE LA CONSTRUCCIÓN

#### CAPÍTULO 1

#### DE LOS PERMISOS DE EDIFICACIÓN Y SUS TRÁMITES

**Artículo 5.1.1.** Para construir, reconstruir, reparar, alterar, ampliar o demoler un edificio, o ejecutar obras menores, se deberá solicitar permiso del Director de Obras Municipales respectivo.<sup>521</sup>

Tratándose de regularizaciones de edificaciones construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959, sólo se exigirá el cumplimiento de las disposiciones de los planes reguladores referidas a áreas de riesgo o protección, declaraciones de utilidad pública y uso de suelo, así como las normas técnicas de habitabilidad, seguridad, estabilidad y de las instalaciones interiores de electricidad y, cuando corresponda, de agua potable, alcantarillado y gas, de conformidad al procedimiento establecido en la letra B. del numeral 2. del artículo 5.1.4. de esta Ordenanza.<sup>522</sup>

**Artículo 5.1.2.** El permiso no será necesario cuando se trate de:

1. Obras de carácter no estructural al interior de una vivienda.<sup>523</sup>
2. Elementos exteriores sobrepuestos que no requieran cimientos.
3. Cierros interiores.
4. Obras de mantención.
5. Instalaciones interiores adicionales a las reglamentariamente requeridas, sin perjuicio del cumplimiento de las normas técnicas que en cada caso correspondan, tales como: instalaciones de computación, telefonía, música, iluminación decorativa, aire acondicionado, alarmas, controles de video, y otras.
6. Piscinas privadas a más de 1,5 m del deslinde con predios vecinos.
7. Instalación de antenas de telecomunicaciones. En este caso el interesado deberá presentar a la Dirección de Obras Municipales, con una antelación de al menos 15 días, un aviso de instalación, adjuntando los siguientes documentos:
  - a) Plano que cumpla con lo dispuesto en los incisos decimoquinto al decimoséptimo del artículo 2.6.3. de la presente Ordenanza. Dicho plano deberá ser suscrito por el propietario del predio donde se efectuará la instalación y por el operador responsable de la antena.
  - b) Plano de estructura de los soportes de la antena firmado por un profesional competente.

<sup>521</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O.25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02.

<sup>522</sup> Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.05.09, agrega inciso.

<sup>523</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza N° 1.

- c) Autorización del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, en conformidad a lo establecido en la Ley N° 18.168 Ley General de Telecomunicaciones.
- d) Instrumento en que conste el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Dirección General de Aeronáutica Civil, cuando corresponda.

La instalación de antenas adosadas a edificios existentes no requerirá del mencionado aviso.<sup>524</sup>

**Artículo 5.1.3.** Durante la tramitación de un permiso de edificación y con anterioridad a su obtención, podrán ejecutarse las obras preliminares necesarias, conforme a los procedimientos que señala este artículo. Para tal efecto, el propietario deberá solicitar autorización a la Dirección de Obras Municipales, acompañando una declaración de dominio del inmueble, fotocopia de la solicitud de permiso previamente ingresada y los antecedentes que en cada caso se señalan:

1. Para instalación de faenas, conexiones provisorias a servicios públicos, colocación de cierros o andamios, preparación de canchas o instalaciones para confección de hormigón, bodegas y oficinas de obra u otros trabajos de naturaleza análoga, se adjuntará un plano de planta de las instalaciones que ilustre el emplazamiento de las construcciones provisorias y sus accesos, con indicación del área de carga y descarga de materiales.
2. Para la instalación de grúa, se adjuntará un plano de emplazamiento, indicando los radios de giro de operación de la grúa y una carta de responsabilidad del profesional o empresa encargada de su montaje y operación, señalando las Normas Técnicas que regularán la actividad.
3. Para la ejecución de excavaciones, entibaciones y socializados, se adjuntará un plano de las excavaciones, con indicación de las condiciones de medianería y las medidas contempladas para resguardar la seguridad de los terrenos y edificaciones vecinas, si fuera el caso.

Los planos consignados en los números anteriores deberán ser firmados por profesional competente que a su vez haya suscrito la solicitud de permiso de edificación. Sólo las entibaciones y socializados requieren ser firmadas por un arquitecto o ingeniero. Los demás planos pueden ser suscritos indistintamente por el arquitecto, el ingeniero o el constructor.

En caso necesario, las instalaciones consignadas en el número 1. anterior podrán autorizarse en un predio distinto al de la obra, adjuntando la autorización notarial del propietario del predio.<sup>525</sup>

**Artículo 5.1.4.** Cuando los propietarios soliciten los permisos que a continuación se indican, el Director de Obras Municipales los concederá previa verificación que se acompañe una declaración simple de dominio del inmueble, además de los antecedentes que para cada caso se expresa, utilizando los procedimientos que contempla este artículo:

#### 1. Permiso de Obra Menor.

- A. Cuando las ampliaciones sean calificadas como obras menores, se concederá un Permiso de Ampliación, el que será otorgado por el Director de Obras Municipales, en

<sup>524</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 183 – D.O. 22.03.05, reemplaza N° 7.

<sup>525</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

un plazo máximo de 15 días, para cuyos efectos se deberán presentar los siguientes antecedentes:

1. Solicitud firmada por el propietario y el arquitecto autor del proyecto.
2. Declaración simple del propietario manifestando ser titular de dominio del predio.
3. Fotocopia del Certificado de Informaciones Previas.
4. Declaración simple del arquitecto autor del proyecto, en que señale que la obra menor cumple con las todas las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de esta Ordenanza, cuando corresponda.
5. Croquis de emplazamiento, a escala, en que se grafique la edificación existente y la obra menor, con indicación de sus distancias hacia los deslindes respectivos, incluyendo los puntos de aplicación de rasantes.
6. Plano a escala 1: 50, en que se grafique planta general y elevaciones con las cotas mínimas indispensables, que permitan definir los aspectos formales, dimensionales y funcionales de la obra menor con individualización de los recintos y cuadro de superficies.
7. Especificaciones técnicas resumidas, señalando las partidas más relevantes de la obra.

Todos los documentos anteriores, se archivarán conjuntamente con el respectivo expediente de edificación.

En estos casos, se deberá pagar el derecho municipal establecido en el número 2 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

- B. Cuando las obras menores correspondan a modificaciones de edificaciones existentes que no alteren su estructura, con excepción de las señaladas en el artículo 5.1.2. de esta Ordenanza, el permiso será otorgado por el Director de Obras Municipales, en un plazo máximo de 15 días, contra la presentación de una fotocopia del Certificado de Informaciones Previas y una declaración simple del profesional competente que las hubiere proyectado, en cuanto a que éstas cumplen con la normativa vigente, describiendo las obras, indicando el presupuesto y acompañando un croquis de su ubicación, todo lo cual se archivará conjuntamente con el respectivo expediente de edificación. En estos casos, se deberá pagar el derecho municipal establecido en el número 3 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.<sup>526</sup>

## 2. Permiso de Obra Menor de ampliaciones de viviendas sociales y de regularización de edificaciones anteriores al 31 de julio de 1959:<sup>527</sup>

A los permisos para ampliar viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, así como para regularizar edificaciones destinadas a cualquier uso que hayan

<sup>526</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, reemplaza N° 1.

<sup>527</sup> Modificado por D.S. 147 – D.O. 07.08.08; por Res. 693 – D.O. 22.10.08, rectifica reemplazando números 6 y 7 por números 5 y 6.



sido construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959, sólo les serán aplicables las disposiciones de los planes reguladores referidas a uso de suelo, zonas de riesgo o protección y declaratorias de utilidad pública.

Asimismo, en estos casos sólo se deberá cumplir con las normas técnicas de habitabilidad y seguridad, con las normas técnicas de estabilidad y con las de instalaciones interiores de electricidad, y, cuando corresponda, de agua potable, alcantarillado y gas, establecidas por los organismos competentes.

Para dicho efecto, deberán presentarse a la Dirección de Obras Municipales los siguientes antecedentes, según se trate de permiso de ampliación de las edificaciones señaladas o de regularización de las edificaciones construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959.

#### **A. Permiso de Obra Menor de Ampliación de Vivienda Social.**

Cuando las ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, cumplan con las disposiciones contempladas en el artículo 6.1.11. de esta Ordenanza, deberá solicitarse un permiso de obra menor de ampliación de vivienda social, el que será otorgado por el Director de Obras Municipales, dentro del plazo establecido para el Permiso de Obra Menor, previo pago de los derechos municipales contemplados en el número 2 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, rebajados, a lo menos, en un 50%, con el solo mérito de la presentación de los siguientes antecedentes:

1. Solicitud firmada por el propietario y el arquitecto autor del proyecto y declaración simple del propietario manifestando ser titular del dominio del predio, ambos aspectos contenidos en el Formulario Único Nacional respectivo.
2. Fotocopia del Certificado de Informaciones Previas.
3. Informe del arquitecto que suscribe el proyecto, que certifique la forma en que la ampliación cumple con las normas señaladas en este numeral, según corresponda.
4. Croquis de emplazamiento, a escala, en que se grafique la edificación existente y la ampliación.
5. Plano a escala 1:50, en que se grafique planta general y elevaciones con las cotas mínimas indispensables, que permitan definir los aspectos formales, dimensionales y funcionales de la obra menor con individualización de los recintos y cuadro de superficies.
6. Especificaciones técnicas resumidas, señalando las partidas más relevantes de la obra.

El Director de Obras Municipales deberá verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas señaladas en este numeral.

La recepción definitiva de los permisos de obra menor de vivienda social, se tramitará en conformidad a lo dispuesto en el inciso final del artículo 5.2.6. de esta Ordenanza, no pudiendo formularse otras exigencias que las señaladas en dicha disposición.

**B. Regularización de edificaciones construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959.**

1. Solicitud firmada por el propietario y el arquitecto y, declaración simple del propietario manifestando ser titular del dominio del predio, ambos aspectos contenidos en el Formulario Único Nacional respectivo.
2. Fotocopia del Certificado de Informaciones Previas.
3. Informe del arquitecto que suscribe el proyecto, que certifique la forma en que la edificación cumple con las normas señaladas en este numeral, según corresponda. Para efectos del cumplimiento de las normas de estabilidad, podrá adjuntarse un informe complementario de un profesional competente.
4. Croquis de emplazamiento, a escala, en que se grafique la edificación existente y la ampliación.
5. Plano a escala 1:50, en que se grafique planta general y elevaciones con las cotas mínimas indispensables, que permitan definir los aspectos formales, dimensionales y funcionales de la edificación con individualización de los recintos y cuadro de superficies.
6. Especificaciones técnicas resumidas, señalando las partidas más relevantes de la obra.
7. Formulario único de estadísticas de edificación.
8. Certificado de dotación de servicios sanitarios, instalaciones eléctricas interiores y de gas, cuando proceda.
9. Declaración de instalaciones eléctricas de ascensores y montacargas inscrita por el instalador autorizado en la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, la cual registrará la inscripción y certificado del fabricante o instalador de ascensores indicando que la instalación está conforme a las normas vigentes, dirigido a la Dirección de Obras Municipales respectiva, cuando proceda.
10. Documentación que demuestre la data de la construcción, pudiendo corresponder a medios de prueba gráficos o escritos, tales como planos aprobados, cuentas de servicios, certificados de contribuciones, catastros municipales o de otros organismos públicos o informe realizado por una empresa u organismo certificador que acredite la antigüedad de la construcción.

Las Direcciones de Obras Municipales con el solo mérito de la presentación de la totalidad de los antecedentes señalados, otorgará, dentro del plazo establecido para el Permiso de Obra Menor, si procediere, el correspondiente certificado de regularización, previo pago de los derechos municipales contemplados en el número 2 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. El Director de Obras Municipales deberá verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas señaladas en este numeral.

### 3. Permiso de Alteración, Reparación o Reconstrucción.<sup>528</sup>

Se otorgará permiso para alterar, reparar o reconstruir un edificio, si la intervención aisladamente considerada cumple con todas las exigencias de la presente Ordenanza. Para estos efectos se deberá acompañar planos y especificaciones técnicas de aquellas partes del edificio que sufran cambios con respecto a los antecedentes primitivamente aprobados. Dichos planos diferenciarán con líneas convencionales las partes no afectadas, las partes nuevas y las que deben demolerse, a fin de poder verificar las condiciones proyectadas de seguridad y habitabilidad. Se acompañará también presupuesto informativo de las obras correspondientes. Si la intervención afectare la estructura de la edificación, se deberá acompañar la memoria de cálculo y planos de estructura, suscritos por el profesional competente.

Tratándose de alteraciones consistentes en obras de restauración, rehabilitación o remodelación de edificios ligados a Monumentos Nacionales, inmuebles o zonas de conservación histórica, tal circunstancia deberá declararse en la solicitud, debiendo en estos casos, presentarse la autorización del Consejo de Monumentos Nacionales o de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, según corresponda.

### 4. Autorización de Cambio de Destino.<sup>528-529</sup>

El propietario deberá acompañar el Certificado de Informaciones Previas e indicar si la solicitud se refiere a toda o parte de una edificación existente, además de señalar el destino requerido y acompañar una declaración simple de dominio.<sup>530</sup>

Si para el mencionado cambio de destino de la edificación se requiere alterar o ampliar el edificio existente, se deberá acompañar los antecedentes que para cada caso se indican en este Capítulo.

El Director de Obras Municipales informará favorablemente el cambio de destino, si dicho cambio cumple con el uso de suelo, las normas de seguridad establecidas en los Capítulos 2 y 3 del Título 4 y las demás normas que para el nuevo uso señale la presente Ordenanza y el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.

### 5. Permiso de Demolición.<sup>528</sup>

La solicitud respectiva deberá ser firmada por el propietario, acompañando:

- a) Declaración simple de dominio del predio en que se emplaza la edificación objeto de la demolición.
- b) Plano de emplazamiento de la edificación existente indicando lo que se demolerá y consignando en el cuadro de superficies lo que se conserva, suscrito por profesional competente.
- c) En caso de pareo, informe del profesional competente.

<sup>528</sup> Modificado por D.S. 147 – D.O. 07.08.08, modifica numeral.

<sup>529</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza palabra.

<sup>530</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza expresión.

d) Presupuesto de la demolición.

En caso de demolición completa de la edificación, previamente al pago de los derechos municipales correspondientes deberá adjuntarse un certificado de desratización otorgado por el Servicio de Salud que corresponda.<sup>531</sup>

## 6. Permisos para nuevas construcciones que se realicen en zonas declaradas afectadas por catástrofe.

Se podrán aprobar nuevas construcciones en zonas declaradas afectadas por catástrofe con las normas especiales y procedimientos simplificados que se indican en este numeral, siempre que los permisos vayan dirigidos a construir o reconstruir total o parcialmente edificaciones que hubieran sido dañadas por la catástrofe que dio lugar a la declaración respectiva.

Para los efectos de lo dispuesto en este numeral, se entenderá que la edificación ha sido dañada cuando el daño afecta la estructura soportante del inmueble o si tratándose de elementos constructivos o instalaciones, éste fuere relevante.

### 6.1. De los Permisos de Reconstrucción de viviendas y edificaciones dañadas a consecuencia de una catástrofe:

#### 6.1.1. De los Permisos de Reconstrucción de viviendas.

Los permisos de reconstrucción de viviendas estarán exentos del cumplimiento de las normas urbanísticas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo, salvo las referidas a zonas no edificables, áreas de riesgo, áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural, además de las franjas declaradas de utilidad pública.

Sin perjuicio de lo anterior, estos permisos deberán cumplir con las siguientes normas de esta Ordenanza:

- Las del Título 4 “De la Arquitectura”, relativas a normas de seguridad, habitabilidad, estabilidad y de las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, cuando corresponda.
- Las del artículo 5.1.7. referidas al proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda.
- Las de los artículos 2.6.2. y 2.6.3., sobre adosamientos, distanciamientos y rasantes.

El Director de Obras Municipales otorgará el permiso, a condición de que se cumpla con lo dispuesto precedentemente y previo pago de los derechos municipales que correspondan, con el solo mérito de la presentación de la solicitud de permiso acompañada de los siguientes antecedentes:

- a) Declaración simple del propietario de ser titular del dominio del inmueble utilizando para ello el Formulario Único Nacional respectivo.

<sup>531</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 141 – D.O. 08.01.11, forma parte integrante del numeral 5.

- b) Plano de ubicación, plantas de arquitectura y especificaciones técnicas resumidas, suscritos por un profesional competente, salvo que en la Dirección de Obras Municipales hubiere copia de los planos del permiso de la edificación dañada, en cuyo caso se podrán utilizar estos planos, debiendo ajustarse a ellos el profesional competente a cargo de las obras.
- c) Informe que contenga la identificación de los elementos de la vivienda que resultaron con daño, emitido por el profesional competente.
- d) Formulario único de estadísticas de edificación.
- e) Planos de estructuras y memoria de cálculo firmados por el profesional que elabore el cálculo estructural, cuando proceda conforme al artículo 5.1.7. de esta Ordenanza. El proyecto de cálculo estructural deberá incluir un estudio de mecánica de suelos.
- f) Informe favorable del Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, cuando corresponda su contratación de acuerdo al artículo 5.1.25. de esta Ordenanza.

La Dirección de Obras Municipales deberá pronunciarse sobre los permisos de este tipo, dentro los plazos establecidos en el artículo 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Los derechos municipales corresponden a los contemplados en el número 5 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con excepción de los que están exentos del pago de derechos municipales conforme a lo dispuesto en el inciso final del artículo 116 bis D) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Cuando las solicitudes de permiso de edificación a que se refiere este numeral se refieran a inmuebles ubicados fuera de los límites urbanos establecidos en los Planos Reguladores, deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

La recepción definitiva de las obras a que se refiere este punto, se tramitará en conformidad a lo dispuesto en el artículo 5.2.6. bis de esta Ordenanza, no pudiendo formularse otras exigencias que las señaladas en dicha disposición.

#### **6.1.2. De los Permisos de Reconstrucción de edificaciones destinadas a otros usos distintos de vivienda.**

Los permisos de reconstrucción de edificaciones destinadas a otros usos distintos de vivienda, estarán exentos del cumplimiento de las normas urbanísticas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo, salvo las referidas a zonas no edificables, áreas de riesgo, áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural, además de las franjas declaradas de utilidad pública.

Sin perjuicio de lo anterior, estos permisos deberán cumplir con las siguientes normas de esta Ordenanza:

- Las del Título 4 "De la Arquitectura", relativas a normas de seguridad, habitabilidad, estabilidad y de las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, cuando corresponda.

- Las del artículo 5.1.7. referidas al proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda.
- Las de los artículos 2.6.2. y 2.6.3., sobre adosamientos, distanciamientos y rasantes.

El Director de Obras Municipales otorgará el permiso, a condición de que se cumpla con lo dispuesto precedentemente y previo pago de los derechos municipales que correspondan, con el solo mérito de la presentación de la solicitud de permiso acompañada de los siguientes antecedentes:

- a) Declaración simple del propietario de ser titular del dominio del inmueble utilizando para ello el Formulario Único Nacional respectivo.
- b) Plano de ubicación, plantas de arquitectura y especificaciones técnicas resumidas, suscritos por un profesional competente, salvo que en la Dirección de Obras Municipales hubiere copia de los planos del permiso de la edificación dañada, en cuyo caso, se podrán utilizar estos planos, debiendo ajustarse a ellos el profesional competente a cargo de las obras.
- c) Informe que contenga la identificación de los elementos de la edificación que resultaron con daño, emitido por el profesional competente.
- d) Formulario único de estadísticas de edificación.
- e) Planos de estructuras y memoria de cálculo firmados por el profesional que elabore el cálculo estructural, cuando proceda conforme al artículo 5.1.7. de esta Ordenanza. El proyecto de cálculo estructural deberá incluir un estudio de mecánica de suelos.
- f) Informe favorable del Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, cuando corresponda su contratación de acuerdo al artículo 5.1.25. de esta Ordenanza.
- g) Informe favorable de un Revisor Independiente, cuando se trate de edificios de uso público.

La Dirección de Obras Municipales deberá pronunciarse sobre los permisos de este tipo, dentro los plazos establecidos en el artículo 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Los derechos municipales corresponden a los contemplados en el número 5 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Cuando las solicitudes de permiso de edificación a que se refiere este numeral se refieran a inmuebles ubicados fuera de los límites urbanos establecidos en los Planos Reguladores, deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

La recepción definitiva de las obras a que se refiere este punto, se tramitará en conformidad a lo dispuesto en el artículo 5.2.6. bis de esta Ordenanza, no pudiendo formularse otras exigencias que las señaladas en dicha disposición.

## **6.2. De los Permisos de Edificación y/o de Ampliación de edificaciones dañadas a consecuencia de una catástrofe:**

### **6.2.1. De los permisos de edificación y/o ampliación de viviendas.**

Los permisos de edificación y/o de ampliación destinados a viviendas, que hubieran sido dañadas por la catástrofe que dio lugar a la declaración respectiva, estarán exentos del cumplimiento de las normas urbanísticas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo, salvo las referidas a zonas no edificables, áreas de riesgo, áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural, además de las franjas declaradas de utilidad pública.

Se permitirá la ampliación de viviendas, siempre y cuando la superficie total edificada no supere los ciento cuarenta metros cuadrados.

Estos permisos deberán cumplir con las siguientes normas de esta Ordenanza:

- Las del Título 4 "De la Arquitectura", relativas a normas de seguridad, habitabilidad, estabilidad y de las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, cuando corresponda.
- Las del artículo 5.1.7. referidas al proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda.
- Las de los artículos 2.6.2. y 2.6.3., sobre adosamientos, distanciamientos y rasantes.

El Director de Obras Municipales otorgará el permiso, a condición de que se cumpla con lo dispuesto precedentemente y previo pago de los derechos municipales que correspondan, con el solo mérito de la presentación de la solicitud de permiso acompañada de los siguientes antecedentes:

- a) Solicitud firmada por el propietario y el arquitecto proyectista, con declaración simple del propietario de ser titular del dominio del predio, utilizando para ello el Formulario Único Nacional respectivo.
- b) Formulario único de estadísticas de edificación.
- c) Informe que contenga la identificación de los elementos de la vivienda que resultaron con daño, emitido por el profesional competente.
- d) Planos de arquitectura a escala 1:50, en que se grafique las plantas de todos los pisos y elevaciones con las cotas mínimas indispensables, que permitan definir los aspectos formales, dimensionales y funcionales del proyecto, con singularización de los recintos y cuadro de superficies, firmados por el arquitecto proyectista.
- e) Especificaciones técnicas, señalando las partidas más relevantes de la obra, firmadas por el arquitecto proyectista.
- f) Proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda, de acuerdo con el artículo 5.1.7. de la presente Ordenanza. El proyecto de cálculo estructural deberá incluir un estudio de mecánica de suelos.

- g) Informe favorable del Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, cuando corresponda su contratación de acuerdo al artículo 5.1.25. de esta Ordenanza.
- h) Certificado de factibilidad de dación de servicios de agua potable y alcantarillado, emitido por la empresa de servicios sanitarios correspondiente, o bien fotocopia de los respectivos recibos en caso que la solicitud se refiera a un predio que contaba con dichos servicios y no se aumentan las instalaciones. De no existir empresa de servicios sanitarios en el área, se deberá presentar un proyecto de agua potable y alcantarillado suscrito por un profesional competente, el que deberá estar aprobado por la autoridad respectiva antes de la recepción definitiva de la obra.

La Dirección de Obras Municipales deberá pronunciarse sobre los permisos de este tipo, dentro los plazos establecidos en el artículo 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Los derechos municipales corresponden a los contemplados en el número 2 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con excepción de los que están exentos del pago de derechos municipales conforme a lo dispuesto en el inciso final del artículo 116 bis D) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Cuando las solicitudes de permiso de edificación se refieran a inmuebles ubicados fuera de los límites urbanos establecidos en los Planos Reguladores, deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

La recepción definitiva de las obras a que se refiere este punto, se tramitará en conformidad a lo dispuesto en el artículo 5.2.6. bis de esta Ordenanza, no pudiendo formularse otras exigencias que las señaladas en dicha disposición.

#### **6.2.2. De los permisos de edificación y/o de ampliación que contemplen otros destinos, distintos de vivienda.**

Los permisos de edificación y/o de ampliación que contemplen otros destinos, distintos de vivienda, deberán cumplir con las normas urbanísticas, del Instrumento de Planificación Territorial respectivo.

Tratándose de solicitudes de permisos de edificación y de ampliación de edificaciones destinadas a establecimientos de salud, educación y seguridad, que se soliciten en predios en que existían edificaciones del mismo destino y que resultaron dañadas por la catástrofe que dio lugar a la declaración respectiva, deberán cumplir con las normas urbanísticas del instrumento de planificación territorial respectivo, a excepción de las disposiciones sobre uso de suelo. En caso que en la zona en que se emplacen se establezca más de una norma urbanística se deberá aplicar la menos restrictiva.<sup>532</sup>

<sup>532</sup> Modificado por D.S. 2 – D.O. 24.03.11., agrega párrafo 2°.



Adicionalmente, deberán cumplir con las siguientes disposiciones de esta Ordenanza:

- Las del Título 4 “De la Arquitectura” relativas a normas de seguridad, habitabilidad, estabilidad y de las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, cuando corresponda.
- Las del artículo 5.1.7. referidas al proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda.
- Las de los artículos 2.6.2. y 2.6.3. sobre adosamientos, distanciamientos y rasantes.

El Director de Obras Municipales otorgará los permisos a que se refiere este punto, a condición de que se cumpla con lo dispuesto precedentemente y previo pago de los derechos municipales que correspondan a la actuación requerida, con el solo mérito de la presentación de la solicitud de permiso acompañada de los siguientes antecedentes:

- a) Solicitud firmada por el propietario y el arquitecto proyectista, con declaración simple del propietario de ser titular del dominio del predio, utilizando para ello el Formulario Único Nacional respectivo.
- b) Formulario único de estadísticas de edificación.
- c) Informe que contenga la identificación de los elementos de la edificación que resultaron con daño, emitido por el profesional competente.
- d) Planos de arquitectura a escala 1:50, en que se grafique las plantas de todos los pisos y elevaciones con las cotas mínimas indispensables, que permitan definir los aspectos formales, dimensionales y funcionales del proyecto, con singularización de los recintos y cuadro de superficies, firmados por el arquitecto proyectista.
- e) Especificaciones técnicas, señalando las partidas más relevantes de la obra, firmadas por el arquitecto proyectista.
- f) Proyecto de cálculo estructural cuando corresponda de acuerdo con el artículo 5.1.7. de la presente Ordenanza. El proyecto de cálculo estructural deberá incluir un estudio de mecánica de suelos.
- g) Informe favorable del Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, cuando corresponda su contratación de acuerdo al artículo 5.1.25. de esta Ordenanza.
- h) Informe favorable de un Revisor Independiente, cuando se trate de edificios de uso público.
- i) Certificado de factibilidad de dación de servicios de agua potable y alcantarillado, emitido por la empresa de servicios sanitarios correspondiente, o bien fotocopia de los respectivos recibos en caso que la solicitud se refiera a un predio que contaba con dichos servicios y no se aumentan las instalaciones. De no existir empresa de servicios sanitarios en el área, se deberá presentar un proyecto de agua potable y alcantarillado suscrito por un profesional competente, el que deberá estar aprobado por la autoridad respectiva antes de la recepción final de la obra.

La Dirección de Obras Municipales deberá pronunciarse sobre los permisos de este tipo dentro los plazos establecidos en el artículo 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Los derechos municipales corresponden a los contemplados en el número 2 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Cuando las solicitudes de permiso de edificación se refieran a inmuebles ubicados fuera de los límites urbanos establecidos en los Planos Reguladores, deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

La recepción definitiva de las obras a que se refiere este punto, se tramitará en conformidad a lo dispuesto en el artículo 5.2.6. bis de esta Ordenanza, no pudiendo formularse otras exigencias que las señaladas en dicha disposición.

### **6.3. De los Permisos de Edificación de Viviendas Tipo:**

Tratándose de proyectos de viviendas tipo, entendidas éstas como viviendas unifamiliares cuyas condiciones técnicas hayan sido autorizadas previamente por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, estarán exentos del cumplimiento de normas urbanísticas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo, salvo las referidas a zonas no edificables, áreas de riesgo, áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural, además de las franjas declaradas de utilidad pública.

Para acogerse al procedimiento simplificado que regula el presente punto, el propietario deberá presentar ante la Dirección de Obras Municipales respectiva, una solicitud de Permiso de Edificación, acompañando los siguientes antecedentes:

- a) Solicitud firmada por el propietario y el profesional competente a cargo de las obras, con declaración simple del propietario de ser titular del dominio del predio, utilizando para ello el Formulario Único Nacional respectivo.
- b) Formulario único de estadísticas de edificación.
- c) Informe que contenga la identificación de los elementos de la vivienda que resultaron con daño, emitido por el profesional competente.
- d) Documento emitido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo que dé cuenta que se trata de una vivienda tipo.
- e) Fotocopia de las plantas de arquitectura y especificaciones técnicas resumidas de la vivienda tipo, suscritas por el profesional competente a cargo de las obras.
- f) Croquis de ubicación de la vivienda tipo, suscrito por el profesional competente a cargo de las obras, con indicación del emplazamiento de la vivienda, que acredite el cumplimiento de las normas urbanísticas establecidas para este tipo de permiso.

La Dirección de Obras Municipales deberá pronunciarse dentro del plazo de 15 días siguientes a la presentación de la solicitud.

Los derechos municipales corresponden a los contemplados en el número 2 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con excepción de los que están

exentos del pago de derechos municipales conforme a lo dispuesto en el inciso final del artículo 116 bis D) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

La recepción definitiva de las obras a que se refiere este punto, se tramitará en conformidad a lo dispuesto en el artículo 5.2.6. bis de esta Ordenanza, no pudiendo formularse otras exigencias que las señaladas en dicha disposición.<sup>533</sup>

## **7. Regularizaciones de construcciones existentes en zonas declaradas afectadas por catástrofe.**

Se podrán regularizar construcciones existentes en zonas declaradas afectadas por catástrofe con las normas especiales y procedimientos simplificados que se indican en este numeral, siempre que la edificación que se regulariza hubiera sido dañada por la catástrofe que dio lugar a la declaración respectiva y se efectúen las reparaciones que permitan cumplir con las normas de seguridad, habitabilidad, estabilidad y de las instalaciones a que se refiere este artículo. Para los efectos de lo dispuesto en este numeral, se entenderá que la edificación ha sido dañada cuando el daño afecta la estructura soportante del inmueble o si tratándose de elementos constructivos o instalaciones, éste fuere relevante, por afectar la seguridad o habitabilidad.<sup>534</sup>

Las regularizaciones a que se refiere este numeral, estarán exentas del cumplimiento de las normas urbanísticas del instrumento de planificación territorial respectivo, salvo las referidas a uso de suelo, zonas no edificables, áreas de riesgo, áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural, además de las franjas declaradas de utilidad pública. Tratándose de la regularización de edificios destinados a establecimientos de salud, educación y seguridad, estarán exentos, además, de las disposiciones sobre uso de suelo.<sup>534</sup>

Sin perjuicio de lo anterior, estos permisos deberán cumplir con las siguientes normas de esta Ordenanza:

- Las del Título 4 “De la Arquitectura”, relativas a normas de seguridad, habitabilidad, estabilidad y de las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, cuando corresponda.
- Las del artículo 5.1.7. referidas al proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda.<sup>535</sup>

Para acogerse al procedimiento simplificado que regula el presente numeral, el propietario deberá presentar ante la Dirección de Obras Municipales respectiva, una solicitud de permiso acompañada de los siguientes documentos:

- a) Declaración simple del propietario de ser titular del dominio del inmueble utilizando para ello el Formulario Único Nacional respectivo.
- b) Formulario único de estadísticas de edificación.

<sup>533</sup> Modificado por D.S. 141 – D.O. 08.01.11, agrega numeral 6.

<sup>534</sup> Modificado por D.S. 2 – D.O. 24.03.11; reemplaza párrafo.

<sup>535</sup> Modificado por D.S. 2 – D.O. 24.03.11, reemplaza párrafo.

- c) Informe que contenga la identificación de los elementos de la edificación que resultaron con daño, emitido por el profesional competente.<sup>536</sup>
- d) Plano de ubicación, plantas de arquitectura y especificaciones técnicas resumidas, suscritos por un profesional competente.
- e) Informe técnico de un profesional competente, respecto del cumplimiento de las normas sobre seguridad, habitabilidad, estabilidad y de sus instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, cuando corresponda.
- f) Informe de un profesional competente que acredite que se realizaron, de manera previa a la solicitud de regularización, las obras necesarias para reparar los daños de la edificación.<sup>537</sup>

La Dirección de Obras Municipales deberá pronunciarse, dentro de los 30 días siguientes a la presentación de la solicitud, con el solo mérito de la presentación de los documentos a que se refiere este artículo y acreditado el pago de derechos municipales, si correspondiere, procederá a otorgar el permiso y recepción definitiva simultáneamente.

Los derechos municipales corresponden a los contemplados en el número 2 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con excepción de los que están exentos del pago de derechos municipales conforme al inciso final del artículo 116 bis D) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.<sup>538</sup>

El plazo para acogerse a los procedimientos simplificados a que se refieren los numerales 6 y 7 del inciso primero de este artículo, será de 6 años, contados desde la fecha del decreto que declaró la zona afectada por catástrofe, aún cuando éste no se encuentre vigente.<sup>539</sup>

Si las alteraciones, los cambios de destino o las demoliciones que se tratan en este artículo fueran parte de un proyecto mayor que contemplare obras nuevas o ampliaciones, la solicitud respectiva se podrá requerir conjuntamente con el permiso de edificación de dichas obras nuevas o ampliaciones.

Tratándose de inmuebles de conservación histórica o emplazados en zonas con tal denominación, con anterioridad a la presentación de la solicitud a que se refiere este artículo, el propietario deberá presentar un informe suscrito por un arquitecto en el que se fundamenten las razones de seguridad o de fuerza mayor que harían recomendable la demolición de la edificación. En base a dicho informe el Director de Obras Municipales resolverá la procedencia o no de la demolición.

Si dicha resolución fuere favorable, el propietario deberá solicitar la autorización del Consejo de Monumentos Nacionales o de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, según corresponda.<sup>540</sup>

<sup>536</sup> Modificado por D.S. 2 – D.O. 24.03.11, reemplaza vocablo. Modificado por D.S. 2 – D.O. 24.03.11, reemplaza vocablo.

<sup>537</sup> Modificado por D.S. 2 – D.O. 24.03.11, agrega letra f).

<sup>538</sup> Modificado por D.S. 141 – D.O. 08.01.11, agrega numeral 7°.

<sup>539</sup> Modificado por D.S. 141 – D.O. 08.01.11, incorpora inciso 2°.

<sup>540</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

**Artículo 5.1.5.** Para solicitar al Director de Obras Municipales la aprobación de anteproyectos de obras de edificación, deberán presentarse los siguientes antecedentes:

1. Solicitud, firmada por el propietario y el arquitecto proyectista, en la cual se indicará si las edificaciones consultadas se acogen a determinadas disposiciones especiales o si se trata, en todo o parte, de un edificio de uso público, como asimismo si el expediente cuenta con informe favorable de un Revisor Independiente.
2. Fotocopia del Certificado de Informaciones Previas, salvo que se indique su fecha y número en la solicitud.
3. Plano de ubicación, que señale la posición relativa del predio respecto de los terrenos colindantes y del espacio público. Dicho plano podrá consultarse dentro del plano general de conjunto.
4. Plano de emplazamiento de él o los edificios, en que aparezca su silueta en sus partes más salientes, debidamente acotada y con indicación de sus distancias hacia los deslindes respectivos o entre edificios, si correspondiera, incluyendo los puntos de aplicación de rasantes y sus cotas con relación al nivel de suelo natural, indicando además los accesos vehiculares y peatonales y demás características del proyecto que permitan verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas que le sean aplicables, según su destino.
5. Plantas esquemáticas, en que se ilustren los pisos subterráneos, el primer piso, las plantas repetitivas y demás pisos superiores, según el caso, señalando las áreas comunes, si las hubiere.
6. Siluetas de las elevaciones que ilustren los puntos más salientes, su número de pisos, la línea correspondiente al suelo natural y la rectificadora del proyecto, las rasantes en sus puntos más críticos con indicación de sus cotas de nivel y sus distanciamientos, salvo que se ilustren en forma esquemática en plano anexo.
7. Plano comparativo de sombras, en caso de acogerse al artículo 2.6.11. de la presente Ordenanza.
8. Cuadro general de superficies edificadas, indicando las superficies parciales necesarias según el tipo de proyecto.
9. Clasificación de las construcciones para el cálculo de derechos municipales, de acuerdo con las especificaciones técnicas resumidas que permitan clasificarlas.
10. Informe de Revisor Independiente, si éste hubiere sido contratado.

Los niveles y superficies declaradas serán de responsabilidad del profesional competente que suscribe el anteproyecto.

El pronunciamiento del Director de Obras Municipales deberá recaer sobre las normas urbanísticas aplicables al predio. Si hubieren observaciones que formular, deberá procederse conforme al artículo 1.4.9. de esta Ordenanza.

En los casos que se tratare de un anteproyecto de loteo con construcción simultánea, en un solo expediente se deberán acompañar los antecedentes indicados en el inciso primero de este artículo y los señalados en los números 1., 2., 4., 5. y 6. del artículo 3.1.4. de esta Ordenanza.

En la etapa de anteproyecto, la contratación de un Revisor Independiente siempre será voluntaria por parte del propietario, aun cuando se trate de un edificio de uso público.<sup>541</sup>

**Artículo 5.1.6.** Para la obtención del permiso de edificación de obra nueva se deberán presentar al Director de Obras Municipales los siguientes documentos, en un ejemplar:

1. Solicitud firmada por el propietario y el arquitecto proyectista, indicando en ella o acompañando, según corresponda, los siguientes antecedentes:
  - a) Lista de todos los documentos y planos numerados que conforman el expediente, firmada por el arquitecto proyectista.
  - b) Declaración simple del propietario de ser titular del dominio del predio.
  - c) Las disposiciones especiales a que se acoge el proyecto, en su caso.
  - d) Los profesionales competentes que intervienen en los proyectos.
  - e) Si el proyecto consulta, en todo o parte, edificios de uso público.
  - f) Si cuenta con informe favorable de un Revisor Independiente y la individualización de éste.
  - g) Si cuenta con informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural y la individualización de éste.<sup>542</sup>
  - h) Si cuenta con anteproyecto aprobado y vigente que haya servido de base para el desarrollo del proyecto, acompañando fotocopia de la resolución de aprobación.<sup>543</sup>
2. Fotocopia del Certificado de Informaciones Previas vigente o bien del que sirvió de base para desarrollar el anteproyecto vigente y de la plancheta catastral si ésta hubiere sido proporcionada.
3. Formulario único de estadísticas de edificación.
4. Informe del Revisor Independiente, cuando corresponda, o del arquitecto proyectista, bajo declaración jurada, en los casos de permisos de construcción de un proyecto referido a una sola vivienda o a una o más viviendas progresivas o infraestructuras sanitarias.
5. Informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, cuando corresponda su contratación.<sup>544</sup>
6. Certificado de factibilidad de dación de servicios de agua potable y alcantarillado, emitido por la empresa de servicios sanitarios correspondiente. De no existir empresa de servicios sanitarios en el área se deberá presentar un proyecto de agua potable y alcantarillado, aprobado por la autoridad respectiva.<sup>545</sup>

<sup>541</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

<sup>542</sup> Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, agrega nueva letra g).

<sup>543</sup> Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, pasa a ser letra h).

<sup>544</sup> Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, agrega nuevo N° 5.

<sup>545</sup> Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, pasa a ser N° 6

7. Planos de arquitectura numerados, que deberán contener:<sup>546</sup>

- a) Ubicación del predio, señalando su posición relativa respecto de los terrenos colindantes y espacios de uso público. Esta información gráfica podrá consultarse dentro del plano de emplazamiento.
  - b) Emplazamiento de el o los edificios, en que aparezca su silueta en sus partes más salientes, debidamente acotada y con indicación de sus distancias hacia los deslindes respectivos o entre edificios, si correspondiera, incluyendo los puntos de aplicación de rasantes y sus cotas con relación al nivel de suelo natural. En este plano se indicarán, además, los accesos peatonales y vehiculares desde la vía pública.
  - c) Planta de todos los pisos, debidamente acotadas, señalando los accesos especiales para personas con discapacidad y el o los destinos contemplados. Las cotas deberán ser suficientes para permitir calcular la superficie edificada de cada planta.<sup>547</sup>
  - d) Cortes y elevaciones que ilustren los puntos más salientes de la edificación, sus pisos y niveles interiores, la línea de suelo natural y la rectificadora del proyecto, las rasantes en sus puntos más críticos con indicación de sus cotas de nivel, salvo que se ilustren en plano anexo, sus distanciamientos y la altura de la edificación. En caso que haya diferencias de nivel con el terreno vecino o con el espacio público, se indicarán las cotas de éstos y el punto de aplicación de las rasantes. Si se tratare de edificación continua, se acotará la altura de ésta, sobre la cual se aplicarán las rasantes respectivas a la edificación aislada que se permita sobre ella. Los cortes incluirán las escaleras y ascensores si los hubiere, las cotas verticales principales y la altura libre bajo las vigas.
  - e) Planta de cubiertas.
  - f) Plano de cierre, cuando el proyecto lo consulte.
8. Cuadro de superficies, indicando las superficies parciales necesarias según el tipo de proyecto y cálculo de carga de ocupación de acuerdo a estas superficies y a los destinos contemplados en el proyecto.<sup>548</sup>
9. Plano comparativo de sombras, en caso de acogerse al artículo 2.6.11. de la presente Ordenanza.<sup>549</sup>
10. Proyecto de cálculo estructural cuando corresponda de acuerdo con el artículo 5.1.7. de la presente Ordenanza.<sup>550</sup>
11. Especificaciones técnicas de las partidas contempladas en el proyecto, especialmente las que se refieran al cumplimiento de normas contra incendio o estándares previstos en esta Ordenanza.<sup>551</sup>

<sup>546</sup> Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, pasa a ser N° 7.

<sup>547</sup> Modificado por D.S. 111 – D.O. 29.07.98; por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, agrega oración en letra c) número 6; ver (1) en página GEN. 0-2.

<sup>548</sup> Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, pasa a ser N° 8, por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, reemplaza el número 7; ver (1) en página GEN. 0-2.

<sup>549</sup> Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, pasa a ser N° 9.

<sup>550</sup> Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, pasa a ser N° 10 y reemplaza texto.

<sup>551</sup> Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, pasa a ser N° 11.

12. Levantamiento topográfico, debidamente acotado, con indicación de niveles, suscrito por un profesional o técnico competente y refrendado por el arquitecto proyectista, salvo que dicha información esté incorporada en las plantas de arquitectura.<sup>552</sup>

13. Estudio de Ascensores, cuando corresponda.<sup>553</sup>

Los niveles y superficies declaradas serán responsabilidad del profesional competente suscriptor del proyecto.

En los dibujos de las plantas, cortes y elevaciones se empleará la escala 1:50. Si la planta del edificio tiene una longitud mayor de 50 m dicha escala podrá ser 1:100. En caso justificado se admitirán planos a otra escala.

Respecto de los antecedentes identificados con los números 7., 8., 10. y 11. de este artículo, se agregarán dos nuevas copias, una vez que el expediente se encuentre apto para el otorgamiento del permiso.

Las solicitudes de permiso de edificación de las construcciones industriales, de equipamiento, turismo y poblaciones, ubicadas fuera de los límites urbanos, deberán acompañar además de los antecedentes que señala este artículo, los informes favorables de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola Ganadero.

Se entienden incluidos en el permiso de edificación todas las autorizaciones o los permisos necesarios para la ejecución de una obra, tales como permisos de demolición, instalación de faenas, instalación de grúas y similares, cuando se hayan adjuntado los antecedentes respectivos.<sup>554</sup>

**Artículo 5.1.7.** Las edificaciones, exceptuadas las señaladas en el inciso final de este artículo, deberán ejecutarse conforme a un proyecto de cálculo estructural, elaborado y suscrito por un ingeniero civil o por un arquitecto.

El proyecto de cálculo estructural se presentará a la Dirección de Obras Municipales junto con la solicitud de permiso de edificación, acompañando la memoria de cálculo y los planos de estructura, ambos firmados por el profesional competente.

La memoria de cálculo deberá contener las indicaciones siguientes:

1. Cargas y sobrecargas verticales por metro cuadrado (fija o móvil).
2. Fuerzas horizontales (tales como solicitaciones sísmicas, viento, empujes laterales, y sus totales por pisos).
3. Tensiones admitidas en los materiales y en el terreno y justificación de estas últimas.
4. Indicación de las condiciones de medianería y, asimismo, previsiones hechas para resguardar la seguridad de los terrenos y edificaciones vecinas.

Los planos de estructura contendrán los siguientes dibujos:

<sup>552</sup> Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, pasa a ser N° 12.

<sup>553</sup> Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, pasa a ser N° 13.

<sup>554</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.



1. Plantas de fundaciones y de cada piso o grupo de pisos iguales, a escala entre 1:100 y 1:10. En estos planos se indicará la ubicación de los distintos conductos colectivos, tales como de ventilación ambiental, de evacuación de gases de la combustión y de basura, cuando fuere necesario.<sup>555</sup>
2. Secciones generales indispensables para definir las diversas partes de la estructura a escala entre 1:100 y 1:10.<sup>556</sup>
3. Detalles de construcción de fundaciones, losas, vigas, ensambles, perfiles y otros que sean necesarios para la buena ejecución de la obra, a escala entre 1:100 y 1:10.<sup>557</sup>
4. Especificaciones Técnicas de diseño que incluyan las características de los materiales considerados en el proyecto, zona sísmica donde se construirá el proyecto y el tipo de suelo de fundación, de acuerdo a la clasificación de la tabla 4.2 de la NCh.433.
5. Detalles de juntas de dilatación o separación entre cuerpos.

No corresponderá al Director de Obras Municipales ni al Revisor Independiente revisar los proyectos de cálculo estructural.

Se exceptúan de la obligación de contar con proyecto de cálculo estructural, las edificaciones cuya superficie sea menor de 100 m<sup>2</sup>, las obras menores y las edificaciones de las clases C, D, E y F, cuya carga de ocupación sea inferior a 20 personas, siempre que en la solicitud de permiso de edificación el propietario deje constancia que la obra se ejecutará conforme a las disposiciones del Capítulo 6 de este mismo Título.<sup>558</sup>

**Artículo 5.1.8.** Todo anteproyecto o proyecto deberá ser firmado conforme a lo dispuesto en el artículo 1.2.2. Cada profesional que intervenga en los proyectos y obras será responsable por los documentos y planos que suscriba, en sus respectivos ámbitos de competencia.

Desde el inicio de la obra, el constructor a cargo deberá mantener en la misma el Libro de Obras a que se refiere el artículo 1.2.7. de esta Ordenanza y disponer de las medidas de gestión y control de calidad a que se refiere el artículo 1.2.9. Ambos documentos deberán presentarse ante la Dirección de Obras Municipales al momento de la recepción de las obras.<sup>559</sup>

El constructor y el inspector técnico, en su caso, deberán suscribir el Libro de Obras al dar inicio a los trabajos de construcción del proyecto.<sup>560</sup>

**Artículo 5.1.9.** No se podrá autorizar en las partes que estén fuera de la línea de edificación:

1. Reconstruir todo o parte del cuerpo del edificio comprendido entre el muro de fachada y la primera estructura resistente interior paralela a la fachada, o entre aquel muro de fachada y la línea de edificación.
2. Ejecutar alteraciones en el muro de fachada que impliquen la renovación de dicha pared en más de la mitad de su superficie, o de sus cimientos en más de la mitad de su longitud.

<sup>555</sup> D.O. 10.08.02, rectifica expresión.

<sup>556</sup> D.O. 10.08.02, rectifica expresión.

<sup>557</sup> D.O. 10.08.02, rectifica expresión.

<sup>558</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, reemplaza artículo.

<sup>559</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza expresión.

<sup>560</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

3. Construir un nuevo piso sobre un edificio existente, en cualquiera extensión de la parte comprendida entre la línea de edificación existente y la línea oficial; si el edificio estuviere ubicado de acuerdo con esta última línea, podrá autorizarse la edificación de un nuevo piso, conjuntamente con la ejecución de las obras de refuerzo que fueren necesarias en el edificio existente.

No se autorizarán construcciones de ningún tipo debajo de las líneas de alta tensión ni dentro de la franja de servidumbre de las mismas.<sup>561</sup>

**Artículo 5.1.10.** Para la aplicación del coeficiente de ocupación de suelo, la superficie edificada del primer piso de la edificación se determinará conforme al procedimiento que establece el artículo 5.1.11.<sup>562</sup>

**Artículo 5.1.11.** La superficie edificada de una construcción comprenderá la suma de las siguientes superficies parciales:<sup>563</sup>

1. En cada piso, el 100% de la superficie construida, techada y lateralmente cerrada en forma total, medida desde la cara exterior de los muros perimetrales, incluyendo todos sus elementos excepto los vacíos y ductos verticales. En el caso de escaleras, sólo se calculará su superficie edificada en cada piso si éstas no forman parte de una vía de evacuación.
2. En cada piso, el 50% de la superficie construida, techada y lateralmente abierta, siempre que su profundidad no sea superior al frente abierto, debiendo considerar como superficie completa el área que sobrepase dicha profundidad.

En cada piso no se contabilizarán las superficies abiertas cuya cubierta esté en volado por dos o más lados convergentes, las jardineras exteriores y los espacios cubiertos y abiertos del primer piso que sean de uso común.

En el caso de planos inclinados, la superficie edificada se determinará por el área definida en un plano paralelo al piso trazado a la altura de 1,60 m sobre él.

En el caso de cuerpos salientes, se computará la superficie horizontal de ellos si su altura libre interior es igual o superior a 1,60 m.<sup>564</sup>

**Artículo 5.1.12.** Para la aplicación del coeficiente de constructibilidad debe presentarse el cálculo de superficie edificada separado en superficie edificada sobre el terreno natural o el suelo resultante del proyecto si éste fuere más bajo que el terreno natural y superficie edificada en subterráneo, para los efectos de no contabilizar esta última.<sup>565</sup>

Con todo, cuando en los subterráneos se contemplen unidades con destino residencial, las superficies útiles de estas unidades deberán contabilizarse para el coeficiente de constructibilidad.<sup>566</sup>

<sup>561</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, reemplaza artículo.

<sup>562</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.

<sup>563</sup> Modificado por D.S. 108 – D.O. 04.08.98, sustituye oración inicial inciso primero.

<sup>564</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 22 – D.O. 18.03.93; por D.S. 7 – D.O. 12.02.94; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 108 – D.O. 04.08.98; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.

<sup>565</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.

<sup>566</sup> Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, agrega inciso 2°.

**Artículo 5.1.13.** Para determinar el nivel de suelo natural en aquellos terrenos que han sido intervenidos artificialmente, se trazará un plano imaginario que lo reemplace, resultante de tomar la información topográfica anterior a la intervención, o bien se deducirá mediante la topografía circundante en un plano refrendado por profesional competente.

En el caso de loteos que por razones técnicas justificadas modifiquen los niveles del terreno mediante rellenos o desmontes, el nivel de suelo resultante graficado en el plano de loteo se tomará como suelo natural. En casos puntuales de montículos o depresiones naturales del terreno, que afecten a un sector de un predio, el Director de Obras Municipales podrá autorizar emparejamientos del suelo, considerándose en este caso el terreno emparejado como suelo natural del proyecto.<sup>565-567</sup>

**Artículo 5.1.14.** Para el cálculo del pago de los derechos municipales a que se refiere el artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Para determinar la clasificación de las construcciones a que se refiere el artículo 127 de la citada Ley General, se considerará la estructura predominante y la categoría de la edificación o de sus sectores en caso que contemple diferentes categorías.
2. En el caso de unidades repetidas con destino habitacional a que alude el artículo 131 la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las primeras dos unidades repetidas no tendrán derecho a descuento. Las siguientes 3 a 5 unidades tendrán una disminución del pago de derechos del 10%; las siguientes 6 a 10 unidades una disminución del 20%; las siguientes 11 a 20 unidades una disminución del 30%; las siguientes 21 a 40 unidades una disminución del 40% y todas las repeticiones siguientes tendrán derecho a una disminución del 50%.<sup>568</sup>

En el caso de edificios, la determinación de los pisos tipos que se repiten, se calculará para cada edificio independientemente.

3. Para los efectos del pago de los derechos municipales correspondientes, se estará a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción confeccionada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.<sup>569</sup>
4. Si en un mismo expediente se solicitan varios trámites o tipos de obras, simultánea o conjuntamente, el pago de los derechos municipales se calculará sobre la base de cada uno de dichos trámites.
5. En el caso de modificaciones de proyecto, a que se refiere el número 6 de la mencionada Tabla del artículo 130, el presupuesto se calculará proporcionalmente respecto de la superficie edificada que hubiere modificado su estructura. En caso de aumento de superficies, se cobrará por éstas lo previsto en el número 2 de la misma Tabla.<sup>570</sup>
6. Las facilidades de pago en cuotas bimestrales o trimestrales a que se refiere el inciso segundo del artículo 128 de la citada Ley General, serán resueltas por el Director de Obras

<sup>567</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, elimina palabra.

<sup>568</sup> Modificado por D.S. 193 – D.O. 13.01.06, reemplaza párrafo.

<sup>569</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza número 3.

<sup>570</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza número 5.

Municipales. Tratándose de proyectos que se construirán por partes, se podrán acordar facilidades de pago en cuotas relacionadas con la fecha de inicio de cada parte, debiendo, en todo caso, encontrarse pagados los derechos de cada parte antes de su recepción definitiva.

7. Una vez concluido el proceso de revisión del expediente por parte de la Dirección de Obras Municipales o cuando se trate de solicitudes que deban resolverse sin más trámite, dicha Dirección deberá emitir el Giro de Ingresos Municipales para el pago de los derechos respectivos.

En los casos que un permiso cuente con informe favorable de un Revisor Independiente, los derechos municipales se reducirán en un 30%. Si la Dirección de Obras Municipales hubiere dispuesto la consignación de algún monto al momento de ingresar la solicitud de aprobación del anteproyecto o la solicitud de permiso, dicho monto se descontará del derecho municipal que corresponda por el permiso.<sup>571</sup>

**Artículo 5.1.15.** En la solicitud de permiso de edificación se incluirá un informe sobre la calidad del subsuelo o sobre posibles riesgos provenientes de las áreas circundantes y las medidas de protección que se adoptarán, en su caso, si lo hubiere requerido el Director de Obras Municipales en el Certificado de Informaciones Previas.<sup>572</sup>

**Artículo 5.1.16.** Una vez pagados los derechos determinados por el Director de Obras Municipales se entregará al interesado, dentro de los tres días hábiles siguientes a aquél en que se efectuó el pago, un cartón con la identificación del permiso y de los profesionales competentes, un ejemplar de la boleta del permiso, del proyecto y su respectivo legajo de antecedentes, sin perjuicio del timbraje de otras copias que se soliciten. Otro ejemplar similar se archivará en la Dirección de Obras Municipales. Se agregarán a este legajo, al momento de la recepción de las respectivas obras, los antecedentes y certificados a que se refiere el artículo 5.2.6.

El cartón identificador del permiso señalado en el inciso anterior deberá ubicarse, debidamente protegido, en lugar visible en el frente de la obra.

Será responsabilidad del constructor mantener en el lugar de la obra, durante todo el tiempo de ejecución de ésta, a disposición de los profesionales competentes y de los inspectores de la Dirección de Obras Municipales, un legajo completo de antecedentes, la copia de la boleta de permiso, el Libro de Obras y el documento en que conste la formulación de las medidas de gestión y control de calidad que se adoptarán durante la construcción de la obra.<sup>573</sup>

**Artículo 5.1.17.** Si después de concedido un permiso y antes de la recepción de las obras, hubiere necesidad de modificar un proyecto aprobado, se deberán presentar ante el Director de Obras Municipales los siguientes antecedentes:

1. Solicitud de modificación de proyecto, firmada por el propietario y el arquitecto, indicando si hay cambio de destino de toda o parte de la edificación.
2. Lista de los documentos que se agregan, se reemplazan o se eliminan con respecto al expediente original, firmada por el arquitecto.

<sup>571</sup> Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.

<sup>572</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.

<sup>573</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.

3. Certificado de Informaciones Previas en caso de ampliaciones de superficie.
4. Lista de modificaciones, referidas a cada plano, firmada por el arquitecto.
5. Planos con las modificaciones, indicando en ellos o en esquema adjunto los cambios con respecto al proyecto original, firmados por el arquitecto y el propietario.
6. Cuadro de superficies individualizando las áreas que se modifican, las que se amplían o disminuyen en su caso.
7. Especificaciones técnicas de las modificaciones, si correspondiere, firmadas por el arquitecto y el propietario.<sup>574</sup>
8. Presupuesto de obras complementarias, si las hubiere.
9. Fotocopia del permiso anterior.<sup>575</sup>
10. Informe favorable de Revisor Independiente, cuando corresponda.<sup>576</sup>
11. Firma del proyectista de cálculo estructural e informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, cuando corresponda.<sup>577</sup>

Una vez aprobados y para todos los efectos legales, los nuevos antecedentes reemplazarán a los documentos originales.<sup>578</sup>

**Artículo 5.1.18.** Si en el tiempo que medie entre el otorgamiento del permiso y la recepción de una obra, se modifican las normas de la presente Ordenanza o de los Instrumentos de Planificación Territorial, el propietario podrá solicitar acogerse a las nuevas disposiciones, para cuyo efecto, si procediere, se tramitará una modificación al respectivo proyecto. Si se optare por esto, se aplicarán al proyecto o a la parte de éste que se modifica, dichas disposiciones y los demás aspectos de la nueva normativa que digan relación directa con las modificaciones.

En el mismo período señalado en el inciso anterior, el propietario podrá modificar el proyecto en construcción en base a las mismas normas con que éste fue aprobado, siempre que la modificación no contemple un aumento de superficie edificada mayor al 5% o nuevos destinos no admitidos por la normativa vigente al momento de solicitar la modificación.<sup>579</sup>

**Artículo 5.1.19.** No podrá iniciarse obra alguna antes de contar con el permiso o autorización de la Dirección de Obras Municipales correspondiente, con excepción de aquéllas expresamente señaladas en el artículo 5.1.2. de este mismo Capítulo y aquéllas que no requieren permiso conforme a la legislación vigente.<sup>580</sup>

**Artículo 5.1.20.** El propietario informará en forma inmediata a la Dirección de Obras Municipales, el cese o desistimiento de funciones de el o de los profesional(es) responsable(s) que haya(n)

<sup>574</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza número 7.

<sup>575</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza número 9.

<sup>576</sup> Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, agrega N° 10.

<sup>577</sup> Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, agrega N° 11.

<sup>578</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.

<sup>579</sup> Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza inciso 2°; por D.O. 19.03.02, rectifica D.S. 217

<sup>580</sup> Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 120 – D.O. 11.11.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.

suscrito el legajo de antecedentes, ocurrido durante la tramitación de una autorización o permiso ante la Dirección de Obras Municipales o con posterioridad a dicha autorización o permiso. En su aviso, el propietario indicará la fecha del cese o desistimiento de funciones. Mientras no se haya nominado el nuevo profesional responsable no se podrá proseguir con la tramitación del expediente o la ejecución de la obra, según corresponda.

El propietario tendrá un plazo de 15 días contados desde el cese o desistimiento de funciones, para comunicar a la Dirección de Obras Municipales el nombre de el o de los nuevos profesionales responsables, quienes deberán suscribir esta comunicación en señal de aceptación de los cargos que asumen. Se dejará constancia del cambio de profesionales en el expediente o en la carátula o al inicio del libro de obras, según corresponda.

Tratándose de una obra cuya ejecución ya se hubiera iniciado, conjuntamente con la comunicación a que se refiere el inciso anterior, el propietario acompañará un acta en la que conste el avance físico por partidas de la obra y de las observaciones técnicas, si las hubiere.

Tratándose de autorizaciones o permisos que se encuentren en trámite de aprobación ante la Dirección de Obras Municipales, dicha acta indicará el estado de avance de la tramitación del expediente.

El acta a que se refieren los incisos anteriores deberá suscribirse por el o los profesionales que cesaron o desistieron en sus funciones y por el o los que las asumen. En caso de que aquellos no suscriban el acta, el Director de Obras Municipales los citará por carta certificada al domicilio que hayan registrado en esa Dirección de Obras, para que concurran a firmarla o presenten otra acta dentro del plazo de 15 días contados desde la fecha de la recepción de la carta certificada.

Si los profesionales citados, al concurrir ante la Dirección de Obras Municipales, discreparen del contenido del acta, o bien, presentaren otra cuyo contenido difiera de la adjuntada por el propietario, el Director de Obras Municipales, con los antecedentes que disponga, inspeccionará la obra o revisará el expediente, según corresponda y, levantará otra acta, en la que dejará constancia de las materias indicadas en el inciso tercero de este artículo o bien, del estado de tramitación del expediente ante la Dirección de Obras Municipales, según corresponda. Para todos los efectos, esta acta tendrá carácter definitivo.

Si los profesionales citados no concurrieren ante la Dirección de Obras Municipales ni presentaren otra acta dentro del plazo indicado, se entenderá que aceptan el acta acompañada por el propietario.

Si durante la tramitación de una solicitud ante la Dirección de Obras Municipales o durante la ejecución de una obra, ésta cambiare de propietario, el nuevo propietario deberá concurrir a la Dirección de Obras Municipales para suscribir el permiso correspondiente, dentro del plazo de 15 días, contados desde la fecha de la inscripción de dominio a nombre del nuevo titular. En caso que el nuevo titular del dominio sea una comunidad, se requerirá el consentimiento de todos los comuneros para la solicitud del permiso de que trata este inciso.

Si el o los propietarios no dieren cumplimiento a las obligaciones establecidas en el presente artículo, el Director de Obras Municipales procederá a paralizar la obra, dictando la resolución correspondiente.<sup>581</sup>

<sup>581</sup> Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 10 – D.O. 23.05.09,

**Artículo 5.1.21.** El Director de Obras Municipales podrá ordenar la paralización de la ejecución de las obras en los siguientes casos:

1. Si la obra se estuviere ejecutando sin el permiso correspondiente.
2. Si la obra no tuviere un constructor a cargo.
3. Si no se mantienen en la obra copia de los documentos a que se refiere el artículo 5.1.16. inciso tercero.
4. Si se comprobare que no se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 5.1.20. en el evento de producirse un cambio de profesionales competentes o de propietario durante la ejecución de una obra.
5. Si se comprobare que existe peligro inminente de daños contra terceros y no se han adoptado las medidas de seguridad correspondientes.

Si se da algunas de las causales anteriores se ordenará de inmediato, mediante resolución fundada, la paralización parcial o total de la obra, fijando un plazo prudencial para que se proceda a subsanar las observaciones que se formulen.

**Artículo 5.1.22.** Los reclamos durante las faenas deberán ser ingresados a la Dirección de Obras Municipales por escrito y debidamente fundamentados, suscritos por el afectado o por la persona denunciante.

La Dirección de Obras Municipales deberá comunicar oportunamente al supervisor de la obra los reclamos recibidos.<sup>582</sup>

**Artículo 5.1.23.** Las edificaciones o conjuntos de ellas se podrán recepcionar por partes, siempre que la parte a recepcionar pueda habilitarse independientemente.

En estos casos se estará al siguiente procedimiento:

1. Durante el transcurso de la obra o al momento de requerirse una recepción definitiva parcial, el arquitecto proyectista deberá presentar una carta en tal sentido ante la Dirección de Obras Municipales.
2. Se adjuntarán planos de las edificaciones que grafiquen las partes terminadas, acompañando un cuadro de superficies de cada una y acreditando el cumplimiento de la cuota proporcional de estacionamientos, de los porcentajes de cesiones de áreas verdes y equipamiento, cuando corresponda y del cumplimiento de otras exigencias que le pudieran afectar, establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en esta Ordenanza.

Cumplido lo anterior, el Director de Obras Municipales otorgará la recepción definitiva parcial de la obra, incorporando los antecedentes citados al expediente.

En la solicitud de recepción definitiva parcial se deberán adjuntar los certificados de servicios que corresponda. Para estos efectos, las empresas de servicios otorgarán los respectivos certificados parciales que correspondan.<sup>583</sup>

<sup>582</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.

<sup>583</sup> Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.

**Artículo 5.1.24.** Se considerarán viviendas y obras de equipamiento comunitario por autoconstrucción aquéllas cuya ejecución se efectúe sin la participación profesional remunerada de un constructor o contratista general y en las cuales haya un aporte directo de trabajo manual de sus propietarios o familiares de éstos u otras personas que se comprometan recíprocamente a prestarles colaboración.

Podrán preparar y vender planos tipos de viviendas y de equipamiento comunitario y supervisar su construcción, las siguientes entidades:

1. Los Servicios de Vivienda y Urbanización y las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, en su respectiva región.
2. Las Direcciones de Obras Municipales, en la respectiva comuna.
3. El Colegio de Arquitectos de Chile, Asociación Gremial, a través de su Servicio de Asistencia Técnica en la respectiva región.
4. En el área rural, además de las entidades mencionadas en las letras precedentes en el ámbito territorial que en cada caso se señala, el Instituto de Desarrollo Agropecuario y las empresas cuyo objeto social comprenda el desarrollo de programas o proyectos habitacionales, la ejecución de construcciones y urbanizaciones o la oferta de paquetes de materiales para viviendas tipo. En todo caso, los planos tipo que proporcionen las empresas antes mencionadas deberán ser previamente autorizados por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, la cual para ello verificará que tales empresas cuentan entre sus socios o su personal estable, con profesionales del área de la construcción que puedan supervisar la ejecución de los proyectos. Sin embargo, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo podrá dejar sin efecto, en cualquier momento, la autorización otorgada, si constatare que no se cumplen los requisitos anteriormente señalados.

El precio de venta del legajo de planos tipo a que se refiere el número anterior, no podrá exceder del equivalente de una Unidad de Fomento. Dicho legajo deberá incluir los siguientes antecedentes:

1. Planos de arquitectura y construcción.
2. Planos de instalaciones que procedan.
3. Planos de cálculo, cuando proceda.
4. Especificaciones técnicas.
5. Cubicación.
6. Presupuesto global estimativo, expresado en Unidades de Fomento.

Sin perjuicio de lo anterior, al solicitarse el permiso de edificación deberá acompañarse un croquis de ubicación.

Los legajos de planos tipo que preparen las entidades antes señaladas, deberán llevar la firma del arquitecto autor de ellos. Las Direcciones de Obras Municipales no exigirán firmas de otros profesionales para los efectos de extender el respectivo permiso municipal, ni estarán obligadas



a prestar asesoría técnica ni a realizar supervisión de esas obras, cuando estas funciones sean efectuadas por las entidades antes mencionadas.

El valor de las obras correspondientes a los planos antes mencionados no podrá exceder de 400 Unidades de Fomento en el caso de viviendas, ni de 1.000 Unidades de Fomento tratándose de equipamiento comunitario. Dicho valor se determinará en base a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, incrementado en un 10%.

Estos planos tipo no podrán ser modificados por los adquirentes, salvo en la parte del proyecto relativa a las fundaciones, con el fin de ajustarse en cada caso a la naturaleza del terreno, lo cual será considerado por la Dirección de Obras Municipales al aprobar el proyecto.

Al solicitar el permiso de edificación correspondiente a vivienda, los interesados deberán presentar una declaración jurada suscrita ante el Director de Obras, acreditando la concurrencia copulativa de los siguientes requisitos:

1. Que no son propietarios de otra vivienda.
2. Que la renta mensual del solicitante no es superior al equivalente de 15 Unidades de Fomento.
3. Que se compromete a aportar algún trabajo manual en la ejecución de la obra, en los términos señalados en el inciso primero de este artículo.

Si la Dirección de Obras Municipales verificare durante el transcurso de la obra que no se cumple con una o más de las condiciones exigidas en el número anterior, o que se han proporcionado datos inexactos, dejarán de considerarse viviendas de autoconstrucción para todos los efectos.<sup>584</sup>

**Artículo 5.1.25.** En los casos que a continuación se indican, el propietario deberá contratar un Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural:

1. Edificios de uso público.
2. Conjuntos de viviendas cuya construcción hubiere sido contratada por los Servicios de Vivienda y Urbanización.
3. Conjuntos de viviendas sociales de 3 o más pisos.
4. Conjuntos de viviendas de 3 o más pisos que no sean sociales.
5. Edificios de 3 o más pisos cuyo destino sea uso exclusivo oficinas privadas.
6. Edificios que deban mantenerse en operación ante situaciones de emergencia, tales como hospitales, cuarteles de bomberos, cuarteles policiales, edificaciones destinadas a centros de control de empresas de servicios energéticos y sanitarios, emisoras de telecomunicaciones.
7. Edificios cuyo cálculo estructural esté basado en normas extranjeras, las cuales deberán ser declaradas al momento de solicitar el permiso.

<sup>584</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.

La revisión del proyecto de cálculo estructural de las obras cuya edificación hubiere sido contratada por órganos de la Administración del Estado, podrá efectuarse por el propio órgano contratante, a través de ingenieros o arquitectos de su dependencia que se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Revisores de Proyectos de Cálculo Estructural.<sup>585</sup>

**Artículo 5.1.26.** El informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural en los casos que señala el artículo anterior, debe ser presentado ante la Dirección de Obras Municipales junto con la solicitud de permiso de edificación.

No obstante lo dispuesto en el inciso anterior, el propietario estará facultado para entregar el informe favorable del Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural hasta el momento del otorgamiento del permiso de edificación. En todo caso, deberá acreditarse la contratación del Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural al solicitarse el permiso de edificación.

La infracción a lo dispuesto en el inciso anterior será sancionada con la paralización de la obra que dispondrá el Director de Obras Municipales por resolución fundada, sin perjuicio de la sanción por la infracción prevista en el número 9. del artículo 1.3.2. de la presente Ordenanza.<sup>586</sup>

**Artículo 5.1.27.** El Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural revisará el proyecto de acuerdo con las normas técnicas que se indican a continuación y verificará su cumplimiento en lo que le sea aplicable:

- NCh 169 Ladrillos cerámicos – Clasificación y requisitos.
- NCh 181 Bloques huecos de hormigón de cemento.
- NCh 203 Acero para uso estructural – Requisitos.
- NCh 204 Acero – Barras laminadas en caliente para hormigón armado.
- NCh 205 Acero – Barras reviradas para hormigón armado.
- NCh 211 Barras con resaltes en obras de hormigón armado.
- NCh 218 Acero – Mallas de acero de alta resistencia para hormigón armado – Especificaciones.
- NCh 219 Mallas de acero de alta resistencia – Condiciones de uso en el hormigón armado.
- NCh 427 Construcción – Especificaciones para el cálculo, fabricación y construcción de estructuras de acero.
- NCh 428 Ejecución de construcciones en acero.
- NCh 429 Hormigón Armado – Primera parte.
- NCh 430 Hormigón Armado – Segunda parte.<sup>587</sup>
- NCh 431 Construcción – Sobrecargas de nieve.

<sup>585</sup> Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, agrega artículo.

<sup>586</sup> Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, agrega artículo.

<sup>587</sup> D.S. 60 (V. y U.), de 2011, D.O. 13.12.2011, "APRUEBA REGLAMENTO QUE FIJA LOS REQUISITOS DE DISEÑO Y CÁLCULO PARA EL HORMIGÓN ARMADO Y DEROGA DECRETO N° 118, DE 2010".  
Su art. 4° establece toda referencia que se contenga en la OGUC, a la NCh 430, o al diseño y cálculo para hormigón armado, deberá entenderse efectuada a lo dispuesto en el D.S. 60.  
Su art. 6° deroga el D.S. N° 118 (V. y U.), de 2010, a contar del 13.12.2011.  
El D.S. 60 se aplicará hasta que el INN confeccione la norma técnica correspondiente y ésta sea declarada norma oficial por D.S. del MINVU.

- NCh 432 Cálculo de la acción del viento sobre las construcciones.
- NCh 433 Diseño sísmico de edificios.<sup>588</sup>
- NCh 434 Barras de acero de alta resistencia en obras de hormigón armado.
- NCh 1159 Acero estructural de alta resistencia y baja aleación para construcción.
- NCh 1173 Acero – Alambre liso o con entalladuras de grado AT56–50H, para uso en hormigón armado – Especificaciones.
- NCh 1174 Construcción – Alambre de acero liso o con entalladuras, de grado AT56 – 50H en forma de barras rectas – Condiciones de uso en el hormigón armado.
- NCh 1198 Madera – Construcciones en madera – Cálculo.
- NCh 1537 Diseño estructural de edificios – Cargas permanentes y sobrecargas de uso.
- NCh 1928 Albañilería armada – Requisitos para el diseño y cálculo.
- NCh 1990 Madera – Tensiones admisibles para madera estructural.
- NCh 2123 Albañilería confinada – Requisitos de diseño y cálculo.
- NCh 2151 Madera laminada encolada estructural – Vocabulario.
- NCh 2165 Tensiones admisibles para la madera laminada encolada estructural de pino radiata.
- NCh 2369 Diseño Sísmico de Estructuras e Instalaciones Industriales.
- NCh 2577 Construcción – Barras de plástico reforzado con fibras de vidrio, fibras de carbono y fibras arámidas – Requisitos.

El Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural informará favorablemente el respectivo proyecto si éste cumple con lo señalado en el inciso precedente. En caso contrario, formulará observaciones, debiendo ponerlas en conocimiento del proyectista de cálculo estructural, por escrito, en un solo acto, indicando la totalidad de las observaciones que deben ser aclaradas o subsanadas para dar curso al informe favorable, remitiendo copia de las observaciones al propietario.

En casos en que se justifique debidamente que no existen normas técnicas aplicables a la materia, los proyectos de cálculo estructural deberán ser realizados sobre la base de normas técnicas extranjeras, cuya aplicación se adecue más al proyecto, a criterio del Revisor del Proyecto de Cálculo Estructural.<sup>589</sup>

<sup>588</sup> D.S. 61 (V. y U.), de 2011, D.O. 13.12.2011, "APRUEBA REGLAMENTO QUE FIJA EL DISEÑO SÍSMICO DE EDIFICIOS Y DEROGA DECRETO N° 117, DE 2010".

Su art. 1° señala el diseño sísmico de edificios deberá realizarse de conformidad a las exigencias establecidas en el D.S. 61, y en lo que no se contraponga con éstas, supletoriamente, por lo establecido en la NCh 433, OF. 1996, mod. 2009.

Su art. 3° señala toda referencia a cláusulas, simbología, figuras o tablas que se contenga en el D.S. 61, deberá entenderse realizada a las contenidas en la NCh 433. OF. 1996, mod. 2009.

Su art. 18.- deroga el D.S. N° 117 (V. y U.), de 2010 a contar del 13.12.2011.

El D.S. 61 se aplicará hasta que el INN confeccione la norma técnica correspondiente y ésta sea declarada norma oficial por D.S. del MINVU.

<sup>589</sup> Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, agrega artículo.

## CAPÍTULO 2

### DE LAS INSPECCIONES Y RECEPCIONES DE OBRAS

**Artículo 5.2.1.** Corresponde a la Dirección de Obras Municipales fiscalizar toda construcción que se ejecute dentro del territorio de su jurisdicción y comprobar el destino que se dé a los edificios y a sus distintas dependencias.<sup>590</sup>

**Artículo 5.2.2.** Las obras deberán ejecutarse en conformidad con los planos, especificaciones y demás antecedentes aprobados en el respectivo permiso y sus modificaciones, si las hubiere.

En caso de existir modificaciones al proyecto aprobado, a sus especificaciones o antecedentes, se procederá conforme lo establece el artículo 5.1.17., salvo que se trate de modificaciones menores, las que podrán tramitarse conforme al artículo 5.2.8. de este mismo Capítulo.<sup>591</sup>

**Artículo 5.2.3.** Los funcionarios de la Dirección de Obras Municipales, el Revisor Independiente y el Inspector Técnico, tendrán libre acceso a las obras con el fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones anteriores.<sup>592</sup>

**Artículo 5.2.4.** Los inspectores municipales deberán poner en conocimiento inmediato del Director de Obras Municipales los defectos graves que comprometan la seguridad o salubridad del edificio o que constituyan peligro inminente para el vecindario, que adviertan en el ejercicio de sus funciones.<sup>593</sup>

**Artículo 5.2.5.** Terminada una obra o parte de la misma que pueda habilitarse independientemente, el propietario o el supervisor, en su caso, solicitarán su recepción definitiva a la Dirección de Obras Municipales.

En caso de recepciones definitivas parciales, en la recepción definitiva total de la obra se dejará constancia que se trata de ésta.

Tratándose de edificios de uso público, será obligatorio acompañar el informe de un Revisor Independiente que acredite el cumplimiento de la normativa correspondiente.

El Director de Obras Municipales otorgará la recepción, previa verificación que las obras ejecutadas sean concordantes con el permiso otorgado y sus modificaciones, si las hubiere, salvo que cuente con informe favorable de Revisor Independiente, en cuyo caso revisará sólo los aspectos urbanísticos.

Tratándose de una vivienda, el informe favorable a que se refiere el inciso anterior podrá ser emitido por el arquitecto proyectista.

En los casos previstos en este artículo, el Director de Obras Municipales deberá verificar que se acompañen los certificados y demás documentos que corresponda, de acuerdo al artículo 5.2.6. y, en el caso de un proyecto de urbanización con construcción simultánea, los señalados en el artículo 3.4.1.

<sup>590</sup> Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97, reemplaza artículo.

<sup>591</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.

<sup>592</sup> Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.

<sup>593</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.

En los casos que la obra haya sido informada favorablemente por el Revisor Independiente o por el arquitecto proyectista, conforme al artículo 116 Bis A) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Director de Obras Municipales, sin perjuicio de las verificaciones que debe efectuar de aquellos aspectos que le competen conforme al mismo artículo, con el mérito de dicho informe que declara que la obra ha sido ejecutada conforme al proyecto aprobado, recepcionará la obra, debiendo en todo caso verificar que se acompañen los certificados y demás documentos que corresponda de acuerdo al artículo 5.2.6. y que se hayan adoptado, cuando corresponda, las medidas necesarias para asegurar la transferencia de los terrenos correspondientes a cesiones gratuitas para equipamiento, al dominio municipal.<sup>594</sup>

**Artículo 5.2.6.** No podrá solicitarse la recepción definitiva de una obra sino cuando se encuentre totalmente terminada, salvo el caso que sea posible aplicar dicha recepción a una sección de la obra que pueda habilitarse independientemente. Se entenderá que una obra se encuentra totalmente terminada, para los efectos de su recepción definitiva parcial o total, cuando se encuentran terminadas todas las partidas indicadas en el expediente del permiso de edificación, aun cuando existieren faenas de terminaciones o instalaciones que exceden lo contemplado en el proyecto aprobado.

No podrá solicitarse ni efectuarse recepción definitiva alguna de una obra en sectores urbanos, si no estuviere recibida la urbanización del barrio o población en que estuviere ubicada.

Junto a la solicitud de recepción definitiva de la obra se acompañará el legajo de antecedentes que comprende el expediente completo del proyecto construido, en que se encuentren incluidos la totalidad de las modificaciones y los certificados de recepción de las instalaciones contempladas en las especificaciones técnicas aprobadas, según se indica a continuación:

1. Informe del constructor o de la empresa o profesional distinto del constructor, según corresponda, en que se detallen las medidas de gestión y de control de calidad adoptadas durante la obra y la certificación de su cumplimiento. En dicho informe deben incluirse las exigencias señaladas en el artículo 5.8.3. de este mismo Título.
2. Certificado de dotación de agua potable y alcantarillado, emitido por la Empresa de Servicios Sanitarios que corresponda o por la autoridad sanitaria, según proceda.<sup>595</sup>
3. Documentos a que se refieren los artículos 5.9.2. y 5.9.3. , según se trate de instalaciones eléctricas interiores o instalaciones interiores de gas, respectivamente, cuando proceda.
4. Aviso de instalación y planos correspondientes a las redes y elementos de telecomunicaciones, cuando proceda.
5. Declaración de instalaciones eléctricas de ascensores y montacargas inscrita por el instalador autorizado en la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, la cual registrará la inscripción.<sup>596</sup>

Certificado del fabricante o instalador de ascensores indicando que la instalación está conforme a las normas vigentes, dirigido a la Dirección de Obras Municipales respectiva.

<sup>594</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 120 – D.O. 11.11.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.

<sup>595</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye palabra.

<sup>596</sup> Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, reemplaza N° 5.

6. Declaración de instalaciones de calefacción, central de agua caliente y aire acondicionado, emitida por el instalador, cuando proceda.
7. Certificados de ensaye de los hormigones empleados en la obra, de acuerdo con las normas oficiales, cuando proceda.

Además, deberá acompañarse una declaración en el sentido de si ha habido o no cambios en el proyecto aprobado. Si los hubiere habido, deberán adjuntarse los documentos actualizados en los que incidan tales cambios. Si las modificaciones inciden en el proyecto de cálculo estructural, deberán adjuntarse, debidamente modificados, los documentos a que se refiere el artículo 5.1.7. Tratándose de proyectos de cálculo estructural que deben someterse a revisión conforme al artículo 5.1.25., estos documentos deberán estar visados por el Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural.<sup>597</sup>

El Director de Obras Municipales, para cursar la recepción definitiva, deberá verificar la reposición de los pavimentos y obras de ornato existentes con anterioridad al otorgamiento del permiso, en el espacio público que enfrenta el predio.

Cuando el proyecto aprobado incluya la ejecución de obras de urbanización, deberán agregarse a los antecedentes exigidos en el inciso primero de este artículo, los certificados de ejecución de cada una de dichas obras emitidos por los servicios correspondientes.

Tratándose de proyectos de loteo con construcción simultánea, se recepcionarán simultáneamente las obras de edificación y de urbanización, salvo que estas últimas se hubieren recepcionado en forma anticipada.

Los antecedentes y certificaciones a que se refiere este artículo se archivarán conjuntamente con el legajo que señala el inciso primero del artículo 5.1.16. de esta Ordenanza y formarán parte del mismo.<sup>598</sup>

Tratándose de la recepción definitiva de una obra menor, se adjuntarán al expediente los certificados de recepción de las instalaciones contempladas en la obra construida, emitidos por la autoridad competente, cuando corresponda, y un informe del arquitecto proyectista o supervisor de la obra, que señale que fue construida de conformidad al permiso otorgado y a las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de esta Ordenanza.<sup>599</sup>

**Artículo 5.2.6.bis.** Terminada una obra o parte de la misma que pueda habilitarse independientemente, en zonas decretadas afectadas por catástrofe y cuyo permiso se otorgó conforme al numeral 6 del artículo 5.1.4. de esta Ordenanza, el propietario y el profesional competente solicitarán su recepción definitiva a la Dirección de Obras Municipales. Sin perjuicio de las recepciones definitivas parciales, deberá haber, en todo caso, una recepción definitiva del total de las obras.

A la solicitud de recepción definitiva parcial o total de las obras a que se refiere el inciso anterior, se deberá adjuntar los certificados de recepción de las instalaciones de electricidad, agua

<sup>597</sup> Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, reemplaza inciso 4°.

<sup>598</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 120 – D.O. 11.11.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.

<sup>599</sup> Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, agrega inciso 9°.

potable, alcantarillado y gas, cuando corresponda, emitidos por la autoridad competente, y un informe del arquitecto proyectista, si procediere, que señale que fue construida de conformidad al permiso otorgado, incluidas sus modificaciones, y a las normas señaladas en el numeral 6 del artículo 5.1.4. de esta Ordenanza.<sup>600</sup>

En caso de existir modificaciones o cambios al proyecto aprobado, deberán acompañarse junto a la solicitud de recepción definitiva, los permisos que incidan en tales modificaciones o cambios. Si las modificaciones inciden en el proyecto de cálculo estructural, deberán adjuntarse, debidamente modificados, los documentos a que se refiere el artículo 5.1.7. de esta Ordenanza. Tratándose de proyectos de cálculo estructural que deben someterse a revisión conforme al artículo 5.1.25., estos documentos deberán estar visados por el Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, si procediere.<sup>601</sup>

**Artículo 5.2.7.** Ningún edificio podrá habitarse antes de que se haya cursado la recepción definitiva.

Sin embargo, la Dirección de Obras Municipales podrá autorizar que se habite parte de un edificio o conjunto habitacional, siempre que no existan inconvenientes, habida consideración a la naturaleza de las construcciones, las condiciones climáticas locales, la estación del año y otras circunstancias influyentes desde el punto de vista higiénico. Con todo, dicha autorización no podrá otorgarse si se toma conocimiento de que la construcción adolece de alguna contravención a las normas pertinentes.<sup>602</sup>

**Artículo 5.2.8.** Cuando una obra haya tenido variaciones menores con respecto al proyecto aprobado, en relación a detalles constructivos, instalaciones o terminaciones, el propietario podrá solicitar conjuntamente con la recepción definitiva la aprobación de dichas modificaciones, en base a las cuales se verificará la recepción.

La resolución aprobatoria de las modificaciones al proyecto se podrá emitir en forma simultánea con el certificado de recepción, archivándose ambos documentos junto a los planos actualizados en el respectivo expediente.<sup>603</sup>

**Artículo 5.2.9.** Las Direcciones de Obras Municipales podrán en cualquier momento después de la recepción definitiva de una obra, fiscalizar el cumplimiento de las normas sobre seguridad y conservación de las edificaciones.<sup>604</sup>

**Artículo 5.2.10.** El propietario o administrador responsable de un edificio cuya carga de ocupación sea de 100 o más personas, deberá entregar al Cuerpo de Bomberos respectivo, una vez efectuada la recepción definitiva, un plano del edificio con indicación de los grifos, accesos, vías de evacuación, sistemas de alumbrado, calefacción y otros que sea útil conocer en caso de incendio. En dicho plano se indicarán también los artefactos a gas contemplados y sus requerimientos de ventilación.

Los Cuerpos de Bomberos estarán facultados para inspeccionar, con autorización del propietario o del administrador, en su caso, las condiciones generales de seguridad, de seguridad contra incendio y el funcionamiento de las instalaciones de emergencia de los edificios. Si con motivo de la inspección se constataren anomalías en el funcionamiento de las instalaciones de

<sup>600</sup> Modificado por D.S. 2 – D.O. 24.03.11, reemplaza locución.

<sup>601</sup> Modificado por D.S. 141 – D.O. 08.01.11, agrega artículo.

<sup>602</sup> Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97, reemplaza artículo.

<sup>603</sup> Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

<sup>604</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

emergencia del edificio o en la ventilación de los recintos o que no se cumplen las condiciones de seguridad previstas en la presente Ordenanza, el Comandante del Cuerpo de Bomberos respectivo dará cuenta por escrito del resultado de la inspección al Director de Obras Municipales y a la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, según corresponda, a fin de que se adopten las medidas legales pertinentes.

Los Cuerpos de Bomberos estarán habilitados para revisar periódicamente los grifos de incendio, con autorización del propietario o del administrador, en su caso, y las cañerías matrices que los abastecen, con el objeto que éstos estén siempre en perfectas condiciones de servicio. Si con motivo de las revisiones periódicas se constataren anomalías, el Comandante del Cuerpo de Bomberos deberá notificarlas por escrito a la Empresa o Servicio competente para su reparación.<sup>605</sup>

---

<sup>605</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.



## CAPÍTULO 3

### CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

**Artículo 5.3.1.** Para los efectos de esta Ordenanza, conforme a los materiales predominantes a emplear y al tipo de estructura, en los edificios se distinguirán las siguientes clases de construcción:

**Clase A:** Construcciones con estructura soportante de acero. Entrepisos de perfiles de acero o losas de hormigón armado.

**Clase B:** Construcciones con estructura soportante de hormigón armado o con estructura mixta de acero con hormigón armado. Entrepisos de losas de hormigón armado.

**Clase C:** Construcciones con muros soportantes de albañilería de ladrillo confinado entre pilares y cadenas de hormigón armado. Entrepisos de losas de hormigón armado o entramados de madera.

**Clase D:** Construcciones con muros soportantes de albañilería de bloques o de piedra, confinados entre pilares y cadenas de hormigón armado. Entrepisos de losas de hormigón armado o entramados de madera.

**Clase E:** Construcciones con estructura soportante de madera. Paneles de madera, de fibrocemento, de yeso cartón o similares, incluidas las tabiquerías de adobe. Entrepisos de madera.

**Clase F:** Construcciones de adobe, tierra cemento u otros materiales livianos aglomerados con cemento. Entrepisos de madera.

**Clase G:** Construcciones prefabricadas con estructura metálica. Paneles de madera, prefabricados de hormigón, yeso cartón o similares.

**Clase H:** Construcciones prefabricadas de madera. Paneles de madera, yesocartón, fibrocemento o similares.

**Clase I:** Construcciones de placas o paneles prefabricados. Paneles de hormigón liviano, fibrocemento o paneles de poliestireno entre malla de acero para recibir mortero proyectado.<sup>606</sup>

**Artículo 5.3.2.** Las clases de construcción señaladas en el artículo anterior, salvo que el proyecto de estructuras señale otra cosa, tendrán las siguientes restricciones.<sup>607</sup>

Las construcciones Clase C no podrán tener más de 4 pisos, las losas de hormigón armado sólo podrán reemplazarse en el suelo del último piso de edificaciones de hasta 3 pisos y la altura libre de piso a cielo no podrá exceder de 5 m.

Las construcciones Clase D, G, H e I, no podrán tener más de 2 pisos y la altura libre de piso a cielo no podrá exceder de 2,60 m.

Las construcciones Clase F no podrán tener más de un piso y su altura libre máxima será de 3,5 m.

<sup>606</sup> Modificado por D.S. 14 – D.O. 30.03.94; por D.S. 29 – D.O. 30.04.96; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

<sup>607</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza encabezamiento inciso 1°.

Las clases D y E se aceptarán como pisos superiores de construcciones clase C o D, siempre que no se sobrepase la altura permitida.

Las construcciones con estructura soportante de madera y las prefabricadas de madera a que se refieren las clases E y H, deberán cumplir con las disposiciones del artículo 5.6.8. de esta Ordenanza. Igualmente las piezas o elementos de madera, ya sea estructural o de terminación, sometidos o no a cálculo estructural que contengan las demás clases de construcción, deberán cumplir con las disposiciones de los artículos 5.6.6. y 5.6.8. de esta Ordenanza.<sup>608</sup>

En todos los casos que en una misma construcción se empleen dos o más clases, deberán adoptarse los resguardos necesarios en las uniones de materiales, considerando su diferente comportamiento tanto en los sismos como en los cambios de temperatura.<sup>609</sup>

---

<sup>608</sup> Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.05.09, agrega párrafo.

<sup>609</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

## CAPÍTULO 4

### SOLICITACIONES DE LAS CONSTRUCCIONES

**Artículo 5.4.1.** Para el avalúo del peso propio se adoptarán los siguientes pesos unitarios:

Material	kg/m <sup>3</sup>
Piedra granítica .....	2.650
Piedra caliza .....	2.500
Tierra compacta seca .....	1.600
Tierra compacta húmeda .....	1.700
Arena seca .....	1.700
Arena húmeda .....	1.800
Grava y arena secas .....	1.750
Grava y arena húmedas .....	1.850
Ladrillo hecho a mano .....	1.400
Ladrillo hecho a máquina .....	1.700
Ladrillo sílico - calcáreo .....	1.800
Cemento en sacos .....	1.500
Cal en polvo - yeso en polvo .....	1.200
Fierro o acero .....	7.850
Plomo .....	11.400
Roble .....	900
Laurel, Pino insigne y Pino oregón .....	750
Alerce .....	660
Raulí .....	800
Álamo .....	500
Vidrio .....	2.600
Cristal .....	3.500
Hormigón .....	2.200
Hormigón de piedra pómez .....	1.600
Hormigón de escoria de carbón .....	1.700
Hormigón armado .....	2.400
Mortero de cemento .....	2.000
Mortero de cal o yeso .....	1.750
Albañilería de ladrillo hecho a mano .....	1.600

Material	kg/m <sup>3</sup>
Albañilería de ladrillo hueco.....	1300
Albañilería de ladrillo hecho a máquina.....	1800
Mampostería de piedra granítica.....	2700
Mampostería de piedra caliza.....	2600
Asfalto.....	1500
Mármol.....	2700
Cubierta de teja curva, medida en la pendiente del techo .....	90
Cubierta de teja plana, medida en la pendiente del techo .....	40
Cubierta de fierro galvanizado acanalado, medida en la pendiente del techo.....	15
Cubierta de eternit y otros materiales análogos, medida en la pendiente del techo.	30

Materia	kg/m <sup>3</sup>
Nieve suelta .....	125

**Artículo 5.4.2.** Se adoptarán las siguientes sobrecargas mínimas en el cálculo de las construcciones:

1. Los techos horizontales o de inclinación menor de 1/20 se calcularán con una sobrecarga mínima de 100 kg/m<sup>2</sup>, además de las que correspondan a la acción del viento y de la nieve. Esta solicitud se aumentará en 250 kg/m<sup>2</sup> si el techo, por su disposición, puede emplearse como terraza. Los techos con inclinación superior a 1/20 se calcularán con una sobrecarga mínima de 30 kg/m<sup>2</sup>, además de las que correspondan a la acción del viento y de la nieve. Las costaneras se verificarán, en todo caso, para una carga concentrada de 100 kg aplicada en el centro del paño.
2. Piso de entretechos y mansardas de habitación 150kg/m<sup>2</sup>
3. Pisos de departamentos y dormitorios de hoteles 200kg/m<sup>2</sup>
4. Pisos de oficinas 250kg/m<sup>2</sup>
5. Pisos en hospitales, asilos, escuelas, salas de exposición 300kg/m<sup>2</sup>
6. Pisos en teatros, salas de conferencias, de baile, gimnasios, iglesias, salas de exposición de más de 50 m<sup>2</sup>, tribunas de asientos fijos, almacenes, centros comerciales, edificios de uso público en general y suelos de patios en que no circulan vehículos 400kg/m<sup>2</sup>

7. Talleres y fábricas con maquinarias livianas, y recintos por los que se desplazan vehículos o animales (Se entenderá por maquinaria liviana la que dé una reacción inferior a 750 kg por apoyo 500kg/m<sup>2</sup>
8. Librerías, archivos, bibliotecas 600kg/m<sup>2</sup>
9. Tribunas sin asientos fijos, graderías 700kg/m<sup>2</sup>
10. Suelos de patios en que circulan vehículos, siempre que no actúen fuerzas concentradas extraordinarias 800kg/m<sup>2</sup>
11. En las barandas de escaleras y balcones se considerará una fuerza horizontal de 50 kg por metro lineal dirigida hacia el exterior y aplicada a la altura del pasamanos. En los teatros y otras salas de reunión, edificios deportivos y tribunas, esta fuerza se tomará igual a 100 kg por metro lineal.

**Artículo 5.4.3.** Las cifras señaladas en el artículo anterior son aplicables únicamente cuando las solicitudes provengan del uso normal por personas, muebles, utensilios o cantidades pequeñas de mercaderías.

La solicitud especial que pueda producirse por la acumulación de, entre otros, libros, mercaderías, máquinas, cajas de fondo, vehículos, se deberá considerar adicionalmente.

La Dirección de Obras Municipales, resolverá acerca de las sobrecargas que hayan de adoptarse para el cálculo en los talleres, bodegas o locales con maquinarias pesadas y cuando haya cargas que produzcan trepidaciones, teniendo en cuenta, al mismo tiempo, el recargo que haya de aplicarse para considerar las acciones dinámicas.

En los edificios de varios pisos destinados a viviendas u oficinas, las sobrecargas que actúan sobre cimientos, pilares y muros podrán reducirse de acuerdo a la siguiente tabla, considerando el nivel de techo como piso:

Nº DE PISOS SOBRE EL ELEMENTO CONSIDERADO (cimiento, pilar, muro)	REDUCCIÓN EN LA SUMA DE SOBRECARGAS
1 - 2 y 3	0%
4	10%
5	20%
6 ó más	30%

**Artículo 5.4.4.** Se tomarán como superficies sometidas a la acción del viento las siguientes:

1. Las superficies efectivas, en las construcciones limitadas por superficies planas.
2. La superficie proyectada normalmente a la dirección del viento, en construcciones de sección circular.

3. La primera superficie de techo en su totalidad y las siguientes con un 50% de la efectiva, cuando los techos estén colocados unos tras otros (p. ej.: techos shed) en un mismo edificio. Cada techo debe comprobarse, sin embargo, separadamente y con su superficie total.
4. La dirección del viento se supondrá horizontal y se considerará en techos con pendientes hasta de 45 grados; y sólo cuando haya posibilidades de acumulación de nieve en los puntos de concurrencia de varios techos, en casos de pendientes superiores.
5. Se tomará como acción del viento por unidad de superficie la establecida en las normas oficiales sobre construcciones de hormigón armado.

**Artículo 5.4.5.** En los cálculos de estabilidad de toda construcción se tomará en cuenta la acción sísmica de acuerdo a las normas oficiales y se establecerán las solicitaciones y fatigas que ella produce en sus diversos elementos. Estas solicitaciones, sumadas a las provenientes del peso propio y de la mitad de la sobrecarga más la mitad de la acción de la temperatura, no deben sobrepasar los límites admisibles oficiales para los diversos materiales que se establezcan en las normas. El cálculo de estabilidad de las construcciones y de sus fundaciones podrá hacerse considerándolas como un conjunto resistente.

Las solicitaciones provenientes, entre otros, del peso propio, sobrecarga, temperatura, viento, asentamiento de apoyos, con exclusión de la acción sísmica, deben quedar, al mismo tiempo, dentro de los límites fijados en las normas para estas solicitaciones.

**Artículo 5.4.6.** Cada edificio se construirá, en general, como un cuerpo o conjunto de cuerpos aislados con sus muros propios independientes, y los edificios en que la acción sísmica deba asimilarse a una vibración horizontal, no podrán construirse formando un solo cuerpo con los edificios vecinos, salvo que se trate de edificios calculados expresamente para vibrar en conjunto con sus vecinos.

**Artículo 5.4.7.** En los edificios de albañilería de ladrillos o bloques, sin armar, la fatiga de corte no podrá ser mayor de:  $(0.5 \text{ más } 0.1 \text{ sigma}) \text{ kg/cm}^2$ , siendo sigma la fatiga de compresión efectiva.

En el caso de bloques huecos, las fatigas anteriores se refieren a las secciones efectivas de contacto.

## CAPÍTULO 5

### MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

**Artículo 5.5.1.** La calidad de los materiales y elementos industriales para la construcción y sus condiciones de aplicación a las obras quedará sujeta a las normas oficiales vigentes, y a falta de ellas, a las reglas que la técnica y el arte de la construcción establezcan.

El control de calidad de los materiales establecidos en el inciso anterior será obligatorio y lo efectuarán los Laboratorios de Control Técnico de Calidad de Construcción que estén inscritos en el Registro Oficial de Laboratorios de Control Técnico de Calidad de Construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, según el decreto N° 10 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo del 15.01.02.<sup>610</sup>

**Artículo 5.5.2.** La aplicación de las normas se hará en forma que estimule el uso de materiales y elementos industriales de mejores características técnicas y económicas.

**Artículo 5.5.3.** No podrán emplearse materiales y elementos industriales de construcción que no reúnan las condiciones y calidades que exige la presente Ordenanza.

**Artículo 5.5.4.** El Presidente de la República podrá prohibir el comercio de los materiales y elementos de construcción a que se refiere el artículo anterior y, previo informe de la División Técnica de Estudios y Fomento Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, ordenar el decomiso consiguiente sin perjuicio de las demás sanciones que sean procedentes.

**Artículo 5.5.5.** El Director de Obras Municipales podrá disponer que se determine la calidad de los materiales o elementos industriales de construcción, mediante ensayos o análisis que serán de cargo del fabricante, del constructor o del propietario.

**Artículo 5.5.6.** El hecho comprobado de emplearse materiales o elementos industriales de construcción que no cumplan con las estipulaciones de esta Ordenanza, quedará sujeto a multa, sin perjuicio que se ordene la paralización o la demolición de las obras en ejecución por el Juez competente.<sup>611</sup>

**Artículo 5.5.7.** Las Normas Técnicas Oficiales que se citan expresamente en esta Ordenanza serán obligatorias en tanto no contradigan sus disposiciones.

La aplicación y cumplimiento de las Normas Técnicas Oficiales a que se alude en el inciso precedente, será de responsabilidad de los profesionales competentes y del propietario de la obra.<sup>612</sup>

<sup>610</sup> Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, reemplaza inciso 2°.

<sup>611</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.

<sup>612</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.

CAPÍTULO 6

CONDICIONES MÍNIMAS DE ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

NO SOMETIDOS A CÁLCULO DE ESTABILIDAD

**Artículo 5.6.1.** Las disposiciones de este Capítulo no se aplican a las construcciones que puedan quedar sometidas a la acción de cargas extraordinarias o de fuerzas repetidas o vibratorias. Los temblores no están considerados, para este efecto, como cargas repetidas vibratorias. Las dimensiones de las diversas partes constitutivas de tales construcciones, deberán justificarse por el cálculo.

Las disposiciones de este capítulo solamente podrán aplicarse a construcciones de uno y dos pisos.

Muros de Albañilería

**Artículo 5.6.2.** Los muros de albañilería de ladrillo se construirán entre pilares y cadenas de hormigón armado, salvo las excepciones consultadas expresamente en esta Ordenanza.

Los espesores mínimos de los muros de albañilería, de arriba hacia abajo, serán los siguientes:<sup>613</sup>

PISO	ESPESOR DE LOS MUROS PARA LADRILLOS HECHOS A MANO	
1° (Superior)	20 cm (exteriores)	
	14 cm (interiores)	
2° (Inferior)	20 cm (exteriores)	con losa de entrepiso
	14 cm (interiores)	
	20 cm	sin losa de entrepiso

El espesor de los muros fabricados con ladrillos hechos a máquina será determinado entre otros factores, por la capacidad resistente de aquéllos al esfuerzo vertical y horizontal, su poder de aislación térmica y acústica. La capacidad resistente y el espesor mínimo deberán ser determinados por un laboratorio de ensaye autorizado. Dicho espesor mínimo no podrá ser inferior a 14 cm, a menos que el proyecto estructural firmado por un ingeniero o arquitecto, demuestre que bastan espesores inferiores, proyecto que deberá someterse en cada caso a la aprobación de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva.<sup>614</sup>

Los espesores fijados en el número anterior se aumentarán en el ancho de 1/2 ladrillo cuando la altura libre de los pisos exceda de 4 m.

<sup>613</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, modifica inciso.

<sup>614</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, modifica inciso.



Los vanos no podrán ocupar más del 50% de la longitud del muro si se adoptan los espesores mínimos indicados.

Para mayores proporciones de vanos, se aumentará el espesor de los muros en el ancho de medio ladrillo.

En los edificios Clase D, sólo se considerarán resistente a los esfuerzos verticales y horizontales aquellos machones de albañilería cuya longitud sea igual o superior a media altura de piso.

Si la distancia entre vanos es inferior a 1/3 de la altura del piso, los machones intermedios de albañilería de ladrillo tendrán un espesor superior a 1/5 de su altura libre o se reforzarán con pilares de hormigón armado.

### Pilares de hormigón armado

**Artículo 5.6.3.** Los pilares de hormigón armado se colocarán en las intersecciones de los muros.

Si la distancia entre estas intersecciones excede de 1,8 veces la altura del piso o si es mayor de 6 m, se colocarán pilares intermedios capaces de tomar, además de las cargas verticales, los esfuerzos horizontales provenientes del viento o de los temblores. Si no se dispone losa superior, las dimensiones de los pilares intermedios se justificarán por el cálculo. Se considerarán como pilares intermedios los situados dentro de un muro en donde no hay cruce ni convergencia con otro muro.

El hormigón de los pilares, con sus armaduras previamente colocadas, se aplicará después de construida la albañilería. El hormigón deberá dosificarse con un mínimo de 255 kg de cemento por m<sup>3</sup>.

En los diferentes pisos a contar de la techumbre hacia abajo, las secciones mínimas de los pilares y de sus armaduras serán las siguientes:

PISO	SECCIÓN DEL PILAR	SECCIÓN ARMADURA PILARES	
		AISLADOS	NO AISLADOS
1°	400 cm <sup>2</sup>	4,50 cm <sup>2</sup>	3,20 cm <sup>2</sup>
2°	400 cm <sup>2</sup>	6,80 cm <sup>2</sup>	4,50 cm <sup>2</sup>

Los estribos se harán con barras de 6 mm de diámetro, a lo menos, y se colocarán a distancia no superior a 0,20 m una de otra.

La dimensión de un pilar, en el sentido del paramento, no será inferior a 0,20 m. Se exceptúan de esta disposición los pilares no aislados de las construcciones de la Clase D y las construcciones de un piso a que aluden los incisos octavo y noveno del artículo 5.6.4. de la presente Ordenanza, en las que el menor ancho del pilar podrá ser de 0,15 m pero, en ningún caso, menor que el espesor del muro.

### Cadenas y dinteles de hormigón armado

**Artículo 5.6.4.** Las cadenas de hormigón armado constituirán vigas insertadas en la albañilería a la altura de los suelos y de la techumbre y ligadas a los pilares correspondientes.

A contar desde la techumbre hacia abajo, las secciones mínimas de sus armaduras, cuando no haya losa de hormigón armado, serán las siguientes:

A LA ALTURA DE:	SECCIÓN DE ARMADURA
Techumbre, cuando hay alero de hormigón armado	2,8 cm <sup>2</sup>
La techumbre, en los demás casos	3,2 cm <sup>2</sup>
Del suelo del piso superior	4,5 cm <sup>2</sup>

Las barras de armadura de las cadenas deberán empalmarse en sus extremos con un recubrimiento no inferior a 40 diámetros.

El ancho de las cadenas será, a lo menos, igual al de los pilares, y su altura no será inferior a 0,20 m cuando sea necesario emplear acero de 12,7 mm de diámetro (1/2") y a 0,30 m cuando deba emplearse acero de 15,88 mm de diámetro (5/8") o más.

Cuando se consulte losa de hormigón armado, la cadena se formará mediante un ensanchamiento de aquella en forma de nervio, del ancho del muro a lo menos y de altura no inferior a 0,15 m. Se dispondrán en el nervio a lo menos 4 armaduras longitudinales de 9,53 mm de diámetro (3/8") y horquillas de no menos de 6 mm de diámetro a no más de 0,30 m de distancia entre sí.

La distancia vertical entre dos cadenas consecutivas no podrá exceder de 5 m.

El proyecto de estructura, cuando no existe losa general de hormigón armado, deberá considerar que la deformación transversal permisible de la cadena debe ser inferior a aquella que pueda poner en peligro de ruptura a la albañilería que la soporta.

Los edificios de un piso, con muros de 25 cm de espesor y no más de 2,70 m de altura, cuya cadena sirva de dintel, podrán no llevar pilares, siempre que no haya ningún paño de muralla de perímetro con más de 5 m de longitud y siempre que los vanos no ocupen más del 50% en cada paño. La altura mínima de la cadena dintel será de 0,30 m.

Si la altura del edificio es de 2,40 m, el espesor mínimo del muro puede reducirse a 0,20 m y la longitud máxima de los paños puede aumentarse a 6 m.

Todo piñón antetecho o saliente que sobrepase más de 1 m sobre la cadena colocada bajo el envigado del cielo del último piso, o del envigado de la techumbre, deberá limitarse superiormente con una cadena provista de una armadura no inferior a 5 cm<sup>2</sup> de sección. Los pilares de los muros deberán empotrarse en ella.

Los dinteles de las puertas y ventanas en los muros de albañilería se constituirán con la cadena general o con una viga de hormigón armado que debe penetrar en la albañilería, a partir del interior de la mocheta, en una longitud suficiente para transmitir las cargas sin exceder la fatiga admisible, y en ningún caso inferior a 0,30 m a cada lado del vano.

Las dimensiones y armaduras de los dinteles de más de 2 m de luz, o que estén sometidos a una carga concentrada, deberán justificarse por el cálculo.

El hormigón que se emplee en dinteles y cadenas deberá dosificarse con un mínimo de 255 kg. de cemento por m<sup>3</sup>.

### Tabiques

**Artículo 5.6.5.** El espesor mínimo de los tabiques de albañilería de ladrillo será de 0,12 m.

Podrán, construirse tabiques de menor espesor siempre que se fijen en su contorno mediante amarras de fierro colocadas a 0,50 m de distancia, o mediante otro sistema equivalente, y que su menor longitud no exceda de 25 veces su espesor terminado. En estos casos, los bordes libres de los vanos se reforzarán con nervios de hormigón de 60 cm<sup>2</sup> de sección, armados con dos barras de 6 mm de diámetro y con horquillas de alambre a no más de 0,20 m de distancia entre sí.

Podrán construirse tabiques de bloques de vidrio, ya sea exteriores o interiores, destinados a dar luz a los locales, siempre que no sea tomada en cuenta su resistencia, sino para los efectos de su propio peso. El espesor mínimo de estos tabiques será de 10 cm y ellos deberán cumplir con las exigencias que se indican en el inciso anterior.

### Entramados de pisos<sup>615</sup>

**Artículo 5.6.6.** Los entramados de madera deberán ejecutarse con piezas aceptadas según agrupamiento y clasificación que estén contempladas en las normas Nch 1989, Nch 1970/1, Nch 1970/2 y Nch 1207.<sup>616</sup>

Se recomienda, en general, apoyar las viguetas sobre la cadena que, para tal objeto, debe sobresalir del paramento del muro del piso superior, o bien apoyarlas sobre una solera adosada a la cadena.

Se permite, también, apoyar el envigado sobre la cadena, al interior del muro, y construir posteriormente la albañilería del piso superior, siempre que los extremos de las viguetas se forren con cartón o fieltro embreado. En este caso, la reducción de la sección horizontal de la albañilería no podrá exceder de 1/6 y el relleno entre viguetas deberá hacerse de hormigón.

Cualquiera que sea la disposición del apoyo de los entramados de madera de los muros y su ubicación con respecto a la altura del edificio, se cuidará que la estructura no esté expuesta a la influencia de la humedad, o que carezca de una aireación suficiente.

Los entramados de acero se constituirán con perfiles laminados. Los espacios intermedios se cubrirán con losa de hormigón armado, viguetas de madera, planchas de acero, bloques de vidrio, o elementos similares. Las dimensiones deberán justificarse por el cálculo.

Los entramados de acero se apoyarán sobre cadenas de hormigón armado, debiendo recubrirse los extremos de los perfiles con hormigón de igual dosificación que la cadena.

Los entramados de hormigón armado se fabricarán de acuerdo con las normas oficiales de hormigón armado y sus dimensiones deberán justificarse por el cálculo.

<sup>615</sup> Modificado por D.S. 14 – D.O. 30.03.94, reemplaza subtítulo.

<sup>616</sup> Modificado por D.S. 14 – D.O. 30.03.94, reemplaza inciso 1°.

### Edificaciones de madera

**Artículo 5.6.7.** Las edificaciones con estructura de madera que no se sometan a cálculo estructural, podrán tener hasta dos pisos, incluida la cubierta o mansarda, si la hubiere, y con una altura máxima de 7 m.<sup>617</sup>

**Artículo 5.6.8.** Los elementos estructurales de madera deberán cumplir con los siguientes requisitos:<sup>618</sup>

1. Ser aceptada conforme a la norma NCh 1989.<sup>619</sup>
2. De acuerdo a la zona climático-habitacional en que se emplace la edificación, según la norma Nch 1079, o la que la reemplace, su humedad deberá quedar comprendida dentro de los límites establecidos en la siguiente tabla:

ZONA CLIMÁTICO-HABITACIONAL	HUMEDAD PERMITIDA	
	MÍNIMA %	MÁXIMA %
Norte litoral	11	18
Norte desértica	5	9
Norte valle transversal	11	16
Central litoral	11	17
Central interior	9	20
Sur litoral	12	22
Sur interior	12	22
Sur extremo	11	22

<sup>617</sup> Modificado por D.S. 14 – D.O. 30.03.94, reemplaza artículo.

<sup>618</sup> Modificado por D.S. 14 – D.O. 30.03.94, reemplaza enunciado.

<sup>619</sup> Modificado por D.S. 14 – D.O. 30.03.94; reemplaza número.

3. Su durabilidad, de acuerdo a la norma NCh 789/1, deberá corresponder a las cuatro primeras categorías que se indican en la siguiente tabla, o bien, a la quinta categoría, pero en este último caso deberá haber sido preservada conforme a la norma NCh 819.

CATEGORÍA	MADERA NOMBRE COMÚN
1. Muy durables	Alerce Ciprés de las Guaitecas Roble
2. Durables	Lenga Lingue Raulí
3. Moderadamente durables	Canelo Coihue Tineo Ulmo
4. Poco durables	Araucaria Eucalipto Laurel Mañío hembra Mañío macho
5. No durables	Álamo Olivillo Pino insigne Tepa

620

**Artículo 5.6.9.** Los entramados deberán cumplir con las condiciones que se fijan a continuación:

1. El peso propio del entramado que comprende, entre otros, las viguetas, las cadenetas, el entablado de piso y los revestimientos de cielo, no podrá ser mayor que 0,5 k Pa (50kgf/m²).
2. El distanciamiento máximo, medido entre ejes, será de 0,50 m para las viguetas y de 1,40 m para las cadenetas.
3. Las escuadrías de los entramados horizontales medidas en milímetros, no podrán ser inferiores a las que se indican, para las diferentes luces máximas, en la siguiente tabla:

ESPECIE	LUZ MÁXIMA (m)			
	1,6	2,4	3,2	3,6
Álamo	45 x 95	45 x 120	45 x 170	45 x 195
Alerce	45 x 70	45 x 120	45 x 145	45 x 170
Ciprés (guaitecas)	45 x 70	45 x 120	45 x 145	45 x 170
Coihue	45 x 70	45 x 120	45 x 145	45 x 170
Eucalipto	45 x 70	45 x 95	45 x 120	45 x 145
Laurel	45 x 70	45 x 120	45 x 145	45 x 170
Lenga	45 x 70	45 x 120	45 x 145	45 x 170
Lingue	45 x 70	45 x 120	45 x 145	45 x 145
Luma	45 x 70	45 x 95	45 x 120	45 x 120
Mañío	45 x 95	45 x 120	45 x 145	45 x 170
Olivillo	45 x 70	45 x 120	45 x 145	45 x 170
Pino Araucaria	45 x 70	45 x 120	45 x 145	45 x 170
Pino Insigne	45 x 95	45 x 95	45 x 170	45 x 195
Raulí	45 x 70	45 x 120	45 x 145	45 x 170
Roble	45 x 70	45 x 120	45 x 145	45 x 145
Tepa	45 x 70	45 x 120	45 x 145	45 x 170
Tineo	45 x 70	45 x 120	45 x 145	45 x 170
Ulmo	45 x 70	45 x 120	45 x 145	45 x 170

4. La sobrecarga no podrá ser mayor de 1,5 kPa (150 kgf/m<sup>2</sup>). Sin embargo, en entramados afectados excepcionalmente por sobrecargas comprendidas entre 1,5 kPa (150 kgf/m<sup>2</sup>) y 3,0 kPa (300 kgf/m<sup>2</sup>), se deberá aumentar su resistencia adoptando uno de los siguientes procedimientos:

- Disminuir a la mitad la distancia entre viguetas.
- Duplicar la base de las viguetas manteniendo su altura.
- Aumentar la altura de las viguetas en un 40%, manteniendo sus bases.

**Artículo 5.6.10.** Las vigas principales (vigas maestras) que soportan los entramados horizontales deberán cumplir con las condiciones que se fijan a continuación:

- Tendrán dirección perpendicular a las viguetas del entramado horizontal.
- Las escuadrías de las vigas principales que reciben carga de un entramado dispuesto a uno de sus costados, medidas en milímetros, no podrán ser inferiores a las que para las diferentes luces máximas de entramados y luces máximas de la viga principal, se indican en la siguiente tabla:

ESPECIES	LUZ MÁXIMA ENTRAMADO (m)	LUZ MÁXIMA VIGA PRINCIPAL (m)			
		1,5	2,0	2,5	3,0
Eucalipto, Luma	1.6	45 x 70	45 x 95	45 x 120	45 x 120
	2.4	45 x 70	45 x 120	45 x 120	45 x 145
	3.2	45 x 95	45 x 120	45 x 145	45 x 170
	3.6	45 x 95	45 x 120	45 x 145	45 x 170
Laurel, Lingue, Pino Araucaria, Roble, Tineo, Ulmo	1.6	45 x 95	45 x 120	45 x 120	45 x 145
	2.4	45 x 95	45 x 120	45 x 145	45 x 170
	3.2	45 x 95	45 x 120	45 x 170	45 x 195
	3.6	45 x 95	45 x 145	45 x 170	45 x 195
Ciprés, Coihue Lenga, Mañío, Olivillo, Raulí, Tepa	1.6	45 x 95	45 x 120	45 x 145	45 x 170
	2.4	45 x 95	45 x 120	45 x 170	45 x 195
	3.2	45 x 120	45 x 145	45 x 195	45 x 220
	3.6	45 x 120	45 x 145	45 x 195	45 x 220
Alerce	1.6	45 x 95	45 x 120	45 x 145	45 x 170
	2.4	45 x 120	45 x 145	45 x 170	45 x 220
	3.2	45 x 120	45 x 170	45 x 195	70 x 195
	3.6	45 x 120	45 x 170	70 x 170	70 x 195
Álamo, Pino Insigne	1.6	45 x 95	45 x 120	45 x 170	45 x 195
	2.4	45 x 120	45 x 145	45 x 195	45 x 195
	3.2	45 x 145	45 x 170	45 x 220	70 x 220
	3.6	45 x 145	70 x 195	70 x 195	70 x 220

3. Cuando las vigas principales reciben carga de dos entramados horizontales, dispuestos uno a cada costado de ellas, deberán aumentarse las escuadrías que se indican en la tabla del número 2. del presente artículo, de acuerdo a uno de los siguientes procedimientos:
  - a) Duplicar la base de la viga, manteniendo su altura.
  - b) Aumentar la altura de la viga en un 40%, manteniendo su base.
4. Cuando las vigas principales reciben carga de un entramado horizontal, dispuesto a uno de sus costados, afectado por una sobrecarga mayor de 1,5kPa (150 kgf/m<sup>2</sup>), pero menor de 3,0 kPa (300 kgf/m<sup>2</sup>), deberán aumentarse las escuadrías indicadas en el número 2. del presente artículo, de acuerdo a uno de los siguientes procedimientos:
  - a) Duplicar la base de la viga, manteniendo su altura.
  - b) Aumentar la altura de la viga en un 40%, manteniendo su base.

5. Cuando las vigas principales reciben carga de dos entramados horizontales, dispuestos uno a cada costado de ellas, afectados por sobrecarga mayor de 1,5 kPa (150 kgf/m<sup>2</sup>), pero menor de 3 kPa (300 kgf/m<sup>2</sup>), deberán aumentarse las escuadrías indicadas en el número 2. del presente artículo, de acuerdo a uno de los siguientes procedimientos:
  - a) Duplicar la base y aumentar la altura en un 40%.
  - b) Duplicar la altura de la viga.
  - c) Cuadruplicar la base de la viga.

**Artículo 5.6.11.** Los diafragmas o tabiques (entramados verticales), deberán cumplir con las exigencias que se fijan a continuación:

1. El espaciamiento máximo de los pies derechos será de 0,50 m entre ejes.
2. La distancia máxima entre ejes, de los travesaños o riostras, y entre éstos y las soleras, será de 0,65 m.
3. La altura de los diafragmas de fachadas no deberá ser mayor de 3 m para cada piso. Para estos efectos la altura del diafragma es la distancia vertical medida entre los ejes de las soleras superior e inferior.
4. La escuadría de las soleras, diagonales y travesaños será igual a la escuadría de los pies derechos. Las diagonales podrán cortar los pies derechos cuidando mantener la continuidad estructural de éstos a las soleras.
5. Los diafragmas deberán estar dispuestos en dos direcciones ortogonales, con espaciamientos máximos entre ejes de 3,6 m en cada dirección. Sin embargo, cuando por necesidades de diseño, el distanciamiento de algún diafragma tuviere que ser mayor, se deberá disponer de arriostramientos que eviten la existencia de luces superiores a 3,6 m en las soleras superiores.
6. La distribución de estos elementos será preferentemente simétrica y uniforme, en cuanto a materiales y dimensiones, con el objeto de evitar solicitaciones de torsión en la estructura durante los sismos o bajo los efectos de ráfagas de viento. En el caso de notoria asimetría o desuniformidad en la distribución de los diafragmas, no serán aplicables las disposiciones de este artículo.
7. La longitud equivalente o longitud de los entramados verticales, medidos en planta, necesarios para resistir las solicitaciones sísmicas o de viento, quedará determinada en metros lineales, para cada una de las direcciones principales, por la mayor longitud que se determine aplicando los procedimientos que se describen más adelante.

En la longitud total de los diafragmas, determinada en la forma que se indica más adelante, no se incluirán los tabiques cuya razón altura/longitud sea mayor de 2,0 ó de 3,5 en el caso que posean revestimientos contrachapados o entablados en diagonal, ni tampoco los vanos de puertas.

- Procedimiento Sísmico: La longitud equivalente, para cada una de las direcciones principales, se obtendrá multiplicando la superficie cubierta del proyecto, medida en



metros cuadrados en planta, por el coeficiente que para cada caso se indica en la siguiente tabla:

TIPO DE EDIFICACIÓN	UN PISO SIN MANSARDA	DOS PISOS O UN PISO MANSARDA	
		2° PISO O MANSARDA	1° PISO
Coeficiente	0,18	0,27	0,28

Para edificación de dos pisos o un piso con mansarda, la longitud equivalente del primer piso se obtendrá aplicando el coeficiente 0,28 al área del primer piso más el área del segundo piso o mansarda. La del segundo piso se obtendrá de multiplicar la superficie del segundo piso por su coeficiente 0,27.

- Procedimiento por Presión de Viento: La longitud equivalente, para cada una de las direcciones principales, se obtendrá multiplicando el área total medida en metros cuadrados, obtenida de la proyección de la edificación sobre un plano vertical, perpendicular a una dirección principal, por el coeficiente que para cada caso se indica en la siguiente tabla:

TIPO DE EDIFICACIÓN	UN PISO SIN MANSARDA	DOS PISOS O UN PISO MANSARDA	
		2° PISO O MANSARDA	1° PISO
Coeficiente	0,30	0,30	0,45

8. Las escuadrías de los elementos de los diafragmas, medidas en milímetros, no podrán ser inferiores a las que se indican en la siguiente tabla:

ESPECIE	ALTURA DEL DIAFRAGMA (m)		
	2,0	2,5	3,0
Álamo	45 x 70	45 x 95	45 x 120
Alerce	45 x 70	45 x 95	45 x 120
Ciprés (guaitecas)	45 x 70	45 x 95	45 x 120
Coihue	45 x 70	45 x 95	45 x 120
Eucalipto	45 x 70	45 x 95	45 x 95
Laurel	45 x 70	45 x 95	45 x 95
Lenga	45 x 70	45 x 95	45 x 95
Lingue	45 x 70	45 x 95	45 x 95
Luma	45 x 70	45 x 70	45 x 95
Mañío	45 x 70	45 x 95	45 x 120
Olivillo	45 x 70	45 x 95	45 x 120
Pino Araucaria	45 x 70	45 x 95	45 x 120
Pino Insigne	45 x 70	45 x 95	45 x 120

Raulí	45 x 70	45 x 95	45 x 120
Roble	45 x 70	45 x 95	45 x 95
Tepa	45 x 70	45 x 95	45 x 95
Tineo	45 x 70	45 x 95	45 x 120
Ulmo	45 x 70	45 x 95	45 x 95

9. Cuando los diafragmas reciban la carga de entramados horizontales que tengan sobrecargas mayores a 1,5 kPa (150 kgf/m<sup>2</sup>), pero menores que 3,0kPa (300 kgf/m<sup>2</sup>) se deberá duplicar la sección de los pies derechos afectados, o bien, disminuir su espaciamiento a la mitad.
10. En zonas de probables vientos con velocidades superiores a 100 km/h, pero menores de 140 km/h, las alturas de las escuadrías de los pies derechos que conforman los tabiques verticales deberán aumentarse, como mínimo en un 40%.

**Artículo 5.6.12.** La techumbre deberá cumplir con las condiciones que se fijan a continuación:

1. Su peso propio deberá ser inferior a 0,8 kPa (80 kgf/m<sup>2</sup>).
2. Su estructura deberá estar arriostrada tanto en los planos horizontales, como en los verticales e inclinados, mediante diagonales de escuadría mínima de 19 mm x 95 mm.
3. En zonas de frecuente ocurrencia de nevazones, la pendiente mínima, con respecto al plano horizontal, será de 60%. El diseño deberá impedir que se formen bolsones de nieve.

**Artículo 5.6.13.** Las edificaciones de madera deberán cumplir, además, con las siguientes disposiciones:

1. Los pilares aislados tendrán una escuadría mínima de 95 mm x 95 mm, debiendo aumentarse a 145 mm x 145 mm cuando deban recibir la carga de un segundo piso o mansarda.
2. Deberán estar arriostradas en los planos verticales, horizontales e inclinados con el objeto de absorber los esfuerzos horizontales provenientes del viento o del sismo.
3. Las soleras inferiores de los diafragmas deberán fijarse al sobrecimiento mediante anclajes de acero liso de 6 mm de diámetro, colocados a una distancia máxima de 0,50 m entre sí.
4. Los diafragmas deberán conexionarse entre sí, como mínimo, mediante 3 pernos de acero de 8 mm de diámetro, distribuidos en la altura de cada piso u otro sistema equivalente.
5. Los entramados que estén en contacto directo con el exterior o ambientes húmedos, deberán ser estancos al agua y a la humedad, pudiendo emplearse polietileno, fieltros u otros impermeabilizantes.
6. Los demás aspectos atinentes a la resistencia del edificio, que no estén contemplados en las presentes disposiciones, tales como el anclaje de los tabiques al sobrecimiento, los ensambles estructurales y la fijación de la techumbre, entre otros, serán de responsabilidad del proyectista o del constructor, según corresponda.

## CAPÍTULO 7

### FUNDACIONES

**Artículo 5.7.1.** Los edificios de carácter definitivo tendrán fundaciones de hormigón armado, de albañilería, de pilotes u hormigón.<sup>621</sup>

Las fundaciones se apoyarán directamente sobre el terreno o en pilares de hormigón, de hormigón armado, de acero o de madera. En este último caso, el pilotaje completo debe quedar, a lo menos, a 0,30 m por debajo de la cota mínima de la napa de agua subterránea.

**Artículo 5.7.2.** Los cimientos tendrán la superficie necesaria para que la presión máxima sobre el terreno no exceda del valor admisible, según la norma oficial correspondiente y, a falta de ésta, de acuerdo con la calidad del terreno.

**Artículo 5.7.3.** Los cimientos deberán descansar, en general, sobre superficies horizontales.

En fundaciones con zapatas a distinta profundidad, el ángulo que forma con la horizontal la línea que une los bordes contiguos de zapatas adyacentes, en terrenos aluviales, no será mayor que el talud natural y no mayor de 45 grados.

Los escalonamientos individuales de zapatas continuas a lo largo de un muro en terrenos no conglomerados no excederán de 0,45 m de altura y la pendiente de una serie de ellos no será mayor que el natural del terreno con un máximo de 30 grados.

**Artículo 5.7.4.** Las dimensiones de los cimientos se proyectarán de tal manera que cualquier asentamiento que pueda producirse sea lo más uniforme posible para la estructura.

Si el lecho de fundación está formado por terreno compresible o suelos de diferente compresibilidad, el efecto de los diversos asentamientos deberá considerarse en el proyecto de fundación y de la estructura.

**Artículo 5.7.5.** La excavación para cimientos, excepto en roca, se profundizará hasta un nivel tal que se obtenga una protección segura contra los efectos del agua superficial y de las heladas.

La profundidad mínima de los cimientos de hormigón o de albañilería será de 0,60 m, debiendo penetrar éstos, a lo menos, 0,20 m en las capas no removidas del terreno, siempre que éste sea capaz de soportar las tasas previstas.

Bajo responsabilidad del profesional competente autor del proyecto estructural se admitirán profundidades menores u otras soluciones técnicamente adecuadas, situación de la que deberá quedar constancia en el Libro de Obras, a falta de indicación al respecto en el citado proyecto.<sup>622</sup>

**Artículo 5.7.6.** Ningún cimiento podrá tener un espesor menor que el del muro que soporte, incluso sus salientes estructurales.

El espesor mínimo de los cimientos de hormigón será de 0,20 m y el de los de albañilería de 0,30 m.

<sup>621</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, agrega coma en inciso 1°.

<sup>622</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye inciso 3°.

**Artículo 5.7.7.** Los salientes o zarpas de cimientos de hormigón sin armar o de mampostería se proyectarán con un ancho no mayor que la mitad de su altura.

**Artículo 5.7.8.** Se permite que las zarpas de fundación sobresalgan del plano vertical de la línea oficial.

En tal caso, el nivel superior de las zarpas deberá quedar a una profundidad mínima de 1 m bajo el nivel de la acera de la calle y su ancho no será superior a la quinta parte de dicha profundidad.

Bajo responsabilidad del profesional competente autor del proyecto estructural se podrá permitir zarpas de fundación que no cumplan con la disposición anterior, situación de la que deberá quedar constancia en el Libro de Obras, a falta de indicación al respecto en el citado proyecto.<sup>623</sup>

**Artículo 5.7.9.** La dosificación mínima del hormigón simple en cimientos será de 170 kgs de cemento por m<sup>3</sup> de hormigón elaborado, sin contar el material desplazador que pueda emplearse.

**Artículo 5.7.10.** No se hará soportar, a los terrenos de fundación, presiones superiores a las que más adelante se indican, siempre que se trate de cimientos continuos:

NATURALEZA DEL TERRENO		PRESIONES ADMISIBLES (kg/cm <sup>2</sup> )		
1.	Roca dura, roca primitiva	20	a	25
2.	Roca blanca (toba, arenisca, caliza, etc.)	8	a	10
3.	Tosca o arenisca arcillosa	5	a	8
4.	Grava conglomerada dura	5	a	7
5.	Grava suelta o poco conglomerada	3	a	4
6.	Arena de grano grueso	1,5	a	2
7.	Arcilla compacta o arcilla con arena seca	1	a	1,5
8.	Arena de grano fino, según su grado de capacidad	0,5	a	1
9.	Arcilla húmeda, hasta	0,5	a	
10.	Frango o arcilla empapada	0		

Las presiones indicadas podrán modificarse si se demuestra experimentalmente que la resistencia del terreno lo justifica.

Las presiones admisibles se disminuirán en un 20% cuando se trate de fundaciones de machones, pilares, columnas o apoyos aislados, salvo que se justifique experimentalmente o por el cálculo que no es necesario reducirlas.

Las presiones admisibles autorizadas en este artículo presuponen que el espesor de la capa de terreno en que se apoya la fundación es suficiente para repartirlas sobre capas inferiores.

Si esta hipótesis no se cumpliera, el proyectista propondrá la solución técnica que corresponda adoptar, en consideración a las circunstancias locales.

<sup>623</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye inciso 3°.

Las presiones máximas admisibles podrán aumentarse hasta en un 20% en el caso de considerarse conjuntamente, y en su posición más desfavorable, las cargas verticales, la acción del viento y las fuerzas sísmicas, sin que puedan adoptarse dimensiones inferiores a las requeridas por las cargas estáticas actuando solas.

**Artículo 5.7.11.** Los cimientos deberán estar provistos de una cadena longitudinal de hormigón armado si la fatiga imponible del terreno de fundación es inferior a 2 kg/cm<sup>2</sup>. La sección mínima de la armadura será la siguiente, para el número de pisos que se indica:

EDIFICIO N° DE PISOS	ARMADURA SECCIÓN MÍNIMA
1 PISO	2,8 cm <sup>2</sup>
2 PISOS	5,0 cm <sup>2</sup>
3 PISOS	7,8 cm <sup>2</sup>
4 PISOS	11,0 cm <sup>2</sup>

Si los muros que se apoyan directamente en las fundaciones son de hormigón armado, la armadura horizontal a nivel inferior del suelo más bajo podrá considerarse como parte de la sección estipulada como mínima necesaria, de acuerdo con los valores fijados anteriormente.

**Artículo 5.7.12.** Cuando el cimiento sea del tipo de pilares en terrenos sueltos, se dispondrán amarras horizontales de hormigón armado que aseguren la trabazón de aquéllos.

Estas amarras vincularán todas las partes de la fundación en dos direcciones aproximadamente normales. Cada amarra de hormigón armado, será capaz de transmitir, por tracción y compresión, por lo menos el 10% de la carga vertical total soportada por el más solicitado de los apoyos vinculados.

**Artículo 5.7.13.** En terrenos húmedos, o en los que existan aguas subterráneas a poca profundidad, se dispondrán capas aislantes a prueba de capilaridad o se construirán drenes, si la Dirección de Obras Municipales lo estimase necesario, para impedir que la humedad ascienda por los muros de los edificios o que el agua subterránea socave las fundaciones.

No se permitirá construir edificios que se apoyen en suelos movedizos, de tierra vegetal o pantanosos, que no hayan previsto las soluciones de ingeniería necesarias.<sup>624</sup>

Bajo responsabilidad del profesional competente autor del proyecto estructural, se podrá aceptar, también, la formación de un suelo artificial o la consolidación del existente, si se justificare debidamente la solución propuesta para las condiciones locales correspondientes, situación de las que deberá quedar constancia en el Libro de Obras, a falta de indicación al respecto en el citado proyecto.<sup>625</sup>

**Artículo 5.7.14.** Bajo responsabilidad del profesional competente autor del proyecto estructural, se podrán aceptar fundaciones de edificios en terrenos formados por rellenos artificiales, situación de la que deberá quedar constancia en el Libro de Obras, a falta de indicación al respecto en el citado proyecto.<sup>626</sup>

<sup>624</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye inciso 2°.

<sup>625</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye inciso 3°.

<sup>626</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

**Artículo 5.7.15.** Si el terreno de fundación está formado por capas de material suelto de poco espesor, sobre superficies irregulares de rocas o conglomerados, será necesario excavar aquéllas y establecer la fundación sobre terreno firme, tomando las debidas precauciones contra posibles empujes del material suelto sobre los cimientos por efecto sísmico.

Si el terreno de fundación está constituido por capas delgadas de material suelto, sobre una superficie compacta inclinada, la excavación deberá profundizarse hasta el terreno compacto del fondo y fundarse en él por secciones horizontales. Dichas fundaciones deberán calcularse para resistir, además de los esfuerzos propios de su condición, los empujes de tierras producidos por un posible deslizamiento del relleno.

**Artículo 5.7.16.** Las fundaciones de maquinarias que produzcan vibraciones deberán construirse aisladas, de tal manera que se evite la transmisión de las vibraciones al edificio o construcciones vecinas.

**Artículo 5.7.17.** El relleno de las excavaciones practicadas fuera de la línea de edificación después de terminados los cimientos se efectuará con material adecuado para tal efecto, indicado por el profesional competente en el respectivo Libro de Obras.<sup>627</sup>

**Artículo 5.7.18.** Cuando se ejecuten construcciones que no cuenten con proyecto de estructuras, en los términos previstos en el artículo 5.1.7. de esta Ordenanza, la Dirección de Obras Municipales podrá exigir un reconocimiento del suelo para determinar el tipo de fundación, la profundidad más conveniente y la carga unitaria admisible, en todos aquellos casos en que se desconozcan las condiciones geológicas e hidrológicas del subsuelo. Estos reconocimientos serán de cuenta exclusiva del propietario.<sup>628</sup>

**Artículo 5.7.19.** En edificios fundados sobre pilotes, la capacidad soportante de éstos podrá determinarse por un ensaye de carga o calcularse por una fórmula empírica o por las normas técnicas respectivas.

Sólo se considerará como carga admisible la cuarta parte de la capacidad de carga del pilote.

**Artículo 5.7.20.** La capacidad soportante del pilotaje se determinará por ensayos de carga:

1. Cuando el tipo de suelo o de pilotaje sea tal que las fórmulas empíricas sean inaceptables.
2. Cuando la carga admisible considerada en el proyecto exceda de la determinada por las fórmulas aceptadas.
3. Cuando los resultados de la clavadura sean de dudoso valor, debido a las características del suelo o al tipo de martinete empleado.

La transmisión de las cargas a los pilotes se realizará por medio de un cabezal u otra disposición adecuada. En el caso del hormigón armado, los pilotes deben quedar empotrados 0,30 m en el cabezal, por lo menos.

Los pilotes se deben disponer de tal manera que la resultante de las cargas coincida con la resultante de las reacciones, suponiendo que aquéllos absorban uniformemente las cargas consideradas.

<sup>627</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo

<sup>628</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

Los esfuerzos sísmicos horizontales deberán considerarse especialmente en los pilotajes, recomendándose el empleo de pilotes inclinados.

**Artículo 5.7.21.** En caso de emplearse pilotes de madera, ésta deberá ser de clase y calidad aceptada por las Normas Oficiales. En tal caso, los pilotes deberán quedar permanentemente bajo agua.

No se permitirá confeccionar pilotes de hormigón armado de más de 15 m de longitud. En caso de requerirse pilotes de mayor longitud, se fabricarán por partes, pudiéndose hacer en cancha sólo el primer trozo. Los pilotes confeccionados no podrán trasladarse antes de 28 días al sitio de la obra.

Los pilotes de acero deben cumplir con las especificaciones para materiales metálicos.

**Artículo 5.7.22.** La Dirección de Obras Municipales podrá aceptar otros procedimientos de fundación no especificados en este Capítulo, justificados por el proyectista, si las características del terreno lo aconsejan.

## CAPÍTULO 8

### FAENAS CONSTRUCTIVAS

**Artículo 5.8.1.** El propietario que se considere amenazado por la instalación en un sitio vecino de maquinarias, grúas o andamios en obras de construcción, reparación, modificación, alteración, reconstrucción o demolición, que amenacen caída o daño, podrá solicitar que dicho sitio sea inspeccionado por la Dirección de Obras Municipales correspondiente. Esta atenderá el reclamo en los términos previstos en el artículo 5.1.22.

En los casos que se hubieren causado daños o perjuicios, se estará a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.<sup>629</sup>

**Artículo 5.8.2.** La instalación de cierros, de elevadores de materiales y de andamios en las aceras de las vías públicas requiere permiso especial de la Dirección de Obras Municipales; este permiso está sujeto al pago de los respectivos derechos municipales, se concederá con plazo determinado y podrá ser suspendido en cualquier momento en que se establezca su inconveniencia.

En el área urbana, las faenas exteriores de reparación, alteración o mantención de edificios, que requieran efectuarse desde el espacio público, deberán ser informadas con anterioridad a su inicio a la Dirección de Obras Municipales respectiva, identificando al propietario del bien raíz, el tipo de trabajos que se van a realizar, su duración estimada y la persona a cargo de su ejecución.<sup>630</sup>

En los mismos términos del inciso anterior, deberán informarse a la Dirección de Obras Municipales correspondiente los trabajos exteriores visibles desde la vía pública, en zonas en que la ordenanza del Instrumento de Planificación Territorial contempla disposiciones relativas a las fachadas de los edificios.<sup>631</sup>

La información señalada en los incisos precedentes no requerirá aprobación o permiso por parte de la Dirección de Obras Municipales.<sup>632</sup>

**Artículo 5.8.3.** En todo proyecto de construcción, reparación, modificación, alteración, reconstrucción o demolición, el responsable de la ejecución de dichas obras deberá implementar las siguientes medidas:

1. Con el objeto de mitigar el impacto de las emisiones de polvo y material:
  - a) Regar el terreno en forma oportuna, y suficiente durante el período en que se realicen las faenas de demolición, relleno y excavaciones.
  - b) Disponer de accesos a las faenas que cuenten con pavimentos estables, pudiendo optar por alguna de las alternativas contempladas en el artículo 3.2.6.
  - c) Transportar los materiales en camiones con la carga cubierta.

<sup>629</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

<sup>630</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega inciso 2°.

<sup>631</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega inciso 3°.

<sup>632</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega inciso 4°.



- d) Lavado del lodo de las ruedas de los vehículos que abandonen la faena.
- e) Mantener la obra aseada y sin desperdicios mediante la colocación de recipientes recolectores, convenientemente identificados y ubicados.
- f) Evacuar los escombros desde los pisos altos mediante un sistema que contemple las precauciones necesarias para evitar las emanaciones de polvo y los ruidos molestos.
- g) La instalación de tela en la fachada de la obra, total o parcialmente, u otros revestimientos, para minimizar la dispersión del polvo e impedir la caída de material hacia el exterior.
- h) Hacer uso de procesos húmedos en caso de requerir faenas de molienda y mezcla.

El Director de Obras Municipales podrá excepcionalmente eximir del cumplimiento de las medidas contempladas en las letras a), d) y h), cuando exista déficit en la disponibilidad de agua en la zona en que se emplace la obra. No obstante, estas medidas serán siempre obligatorias respecto de las obras ubicadas en zonas declaradas latentes o saturadas por polvo o material particulado, en conformidad a la Ley de Bases Generales del Medio Ambiente.

- 2. Se prohíbe realizar faenas y depositar materiales y elementos de trabajo en el espacio público, excepto en aquellos espacios públicos expresamente autorizados por el Director de Obras Municipales de acuerdo a lo dispuesto en el artículo anterior.
- 3. Mantener adecuadas condiciones de aseo del espacio público que enfrenta la obra. Cuando en dicho espacio existan árboles y jardines, deberá mantenerlos en buenas condiciones y reponerlos si corresponde.
- 4. Por constituir las faenas de construcción fuentes transitorias de emisión de ruidos y con el objeto de controlar su impacto, el constructor deberá entregar, previo al inicio de la obra, un programa de trabajo de ejecución de las obras que contenga los siguientes antecedentes:
  - a) Horarios de funcionamiento de la obra.
  - b) Lista de herramientas y equipos productores de ruidos molestos, con indicación de su horario de uso y las medidas consideradas.
  - c) Nombre del constructor responsable y número telefónico de la obra, si lo hubiere.<sup>633</sup>
- 5. En los casos que la faena contemple la utilización de explosivos, debe obtenerse la autorización correspondiente según lo dispuesto en el D.S. N° 400, de 1977, del Ministerio de Defensa, que fija el Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado de la Ley N° 17.798, sobre Control de Armas y su Reglamento aprobado por D.S. N° 77 de 1982, del Ministerio de Defensa, publicado en el Diario Oficial de 14 de agosto de 1982 y sus modificaciones.<sup>634</sup>
- 6. En los casos que la faena contemple adosamientos en subterráneos, con anterioridad al inicio de la construcción de la parte adosada, el constructor deberá informar al vecino,

<sup>633</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, intercala nuevo número 4.

<sup>634</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, número 4 pasa a ser nuevo 5.

señalando las medidas de seguridad y de estabilidad estructural adoptadas y, los profesionales responsables de la obra.<sup>635</sup>

Estas exigencias serán registradas en el informe de las medidas de gestión y de control de calidad que debe presentar el constructor a cargo de la obra ante la Dirección de Obras Municipales correspondiente.<sup>636</sup>

**Artículo 5.8.4.** En casos fundados, la Dirección de Obras Municipales, atendiendo a las características del entorno y tomando en cuenta el programa presentado por el constructor de las obras de construcción, reparación, modificación, alteración, reconstrucción o demolición, podrá ordenar:

1. La realización de ciertas faenas ruidosas dentro de un recinto cerrado y la disposición de otras medidas de mitigación del impacto del ruido.
2. Las horas del día en que podrán realizarse faenas de carga y descarga en el espacio público y la obligatoriedad de señalizar dichas faenas.<sup>637</sup>

**Artículo 5.8.5.** Los escombros que deban retirarse desde una altura mayor de 3 m sobre el suelo se bajarán por canaletas o por conductos cerrados que eviten la dispersión del polvo.

Los muros que enfrenten las vías públicas se demolerán progresivamente y en ningún caso por bloques o por volteo.

**Artículo 5.8.6.** Diez días antes de empezar la demolición de cualquier edificio o muro de cierre en el cual estén colocados faroles de alumbrado público, placas indicadoras de nombres de calles o sentido del tránsito, rosetas y elementos soportantes de líneas telefónicas, telegráficas o de sostenimiento de cables para la suspensión del trolley, u otros, el constructor dará aviso a las empresas respectivas, a fin de que procedan a su retiro, e informará a la Dirección de Obras Municipales de la fecha en que haya cumplido esta obligación.

### Cierros provisionales

**Artículo 5.8.7.** El sitio de toda construcción nueva o que haya de repararse, alterarse o demolerse se aislará de la vía pública por un cierro provisional de una altura no inferior a 2 m, si fuera necesario.

El cierro provisional de los edificios que se construyen en la línea oficial podrá ubicarse sobre la acera a una distancia de dicha línea, no superior a la mitad del ancho de la acera, si ésta excede de 1,50 m.

En los demás casos, esa distancia no podrá ser mayor de 0,70 m.

La Dirección de Obras Municipales podrá exigir la ejecución de obras provisionales que aseguren la permanencia del tránsito peatonal al costado de la construcción, en todos aquellos casos en que sea indispensable comprometer algún espacio de la acera para la ejecución de las obras, a lo menos hasta que hayan alcanzado, en la línea de edificación, el nivel de dicha acera.

<sup>635</sup> Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, agrega nuevo número 6.

<sup>636</sup> Modificado por D.S. 89 – D.O. 29.07.98; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza inciso final.

<sup>637</sup> Modificado por D.S. 89 – D.O. 29.07.98; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

El cierro podrá retirarse una vez que el muro de fachada haya alcanzado la altura del primer piso y recolocarse al ejecutar el estuco de la muralla de la planta baja.

La Dirección de Obras de la Municipalidad podrá exigir que el cierro sea cubierto con un techo protector resistente e inclinado hacia el interior cuando el edificio en construcción tenga más de dos pisos.

### Andamios

**Artículo 5.8.8.** Las barreras, puentes y tablonos de los andamios fijos que se levanten en las vías públicas dejarán libre una altura mínima de 2,50 m sobre el nivel de las aceras.

El primer piso estará construido por tablonos unidos entre sí con sus juntas tapadas con listones o charlatas y con un borde de 0,30 m de alto por los costados, para impedir la caída de los materiales.

El ancho del andamio no será mayor que el de la acera, disminuido en 0,50 m.

En la construcción de los andamios deben considerarse las fuerzas verticales y horizontales y deben disponerse los contravientos necesarios.

Deben ser contruidos con elementos sanos y ejecutados por personas idóneas; ser resistentes y seguros contra desplazamientos laterales y mantenerse así. No deben quedar clavos salientes, ni elementos salientes, débilmente clavados.

Para cargas pesadas o alturas mayores de 12 m se usarán andamios especialmente reforzados y se acompañarán sus planos y cálculos justificativos de acuerdo con las normas oficiales.

Las empresas constructoras podrán pedir que los planos que presenten sean declarados tipos, a fin de ser empleados en otros casos similares. Para justificar el uso de estos planos tipos, el interesado deberá acompañar un certificado del profesional a cargo de la obra, como que son enteramente aplicables.

**Artículo 5.8.9.** El andamio debe mantenerse en perfectas condiciones de estabilidad y de conservación durante todo el tiempo de ejecución de la obra y dispuesto de modo que se eviten molestias y perjuicios a los transeúntes y propiedades vecinas.

**Artículo 5.8.10.** La Dirección de Obras Municipales podrá exigir que los andamios se cierren parcial o totalmente con entablados, arpilleras, u otros, cuando el trabajo produzca mucho polvo o exista el temor que puedan caer materiales o escombros hacia la vía pública.

Podrá, asimismo, ordenar que se ejecute el primer piso de los andamios situados en las vías públicas con tablas machihembradas y entarimados laterales machihembrados, para proteger el paso del público en condiciones de seguridad y sin molestias.

Podrá exigir, además, una iluminación artificial adecuada.

En caso de paralización de la obra, los andamios se retirarán dentro del plazo que fije la Dirección de Obras Municipales.

### Excavaciones para subterráneos

**Artículo 5.8.11.** Antes de iniciarse las excavaciones para subterráneos adyacentes a la vía pública, el constructor dará cuenta a las empresas distribuidoras de gas, de electricidad, de agua potable, de alcantarillado, de teléfonos y demás que tengan servicios subterráneos, de los trabajos que va a ejecutar, a fin de que éstas tomen las precauciones necesarias para evitar entorpecimientos en sus servicios.

El constructor a cargo de la obra deberá velar porque las excavaciones se realicen conforme al proyecto de estructuras y su correspondiente mecánica de suelos y tomar las medidas necesarias para evitar cualquier riesgo a los peatones, tales como cierros de resistencia adecuada, señalizaciones, iluminación de emergencia u otras.<sup>638</sup>

Cuando las excavaciones alcancen un nivel igual o inferior al de los cimientos de las propiedades vecinas, el constructor deberá adoptar las precauciones necesarias para evitar cualquier perjuicio. En estos casos, se deberá adjuntar informe de un ingeniero civil en el cual se indicarán las medidas que se deberán adoptar para no afectar estructuralmente las edificaciones vecinas.<sup>639</sup>

Todo reclamo de cualquier persona deberá interponerse con el procedimiento establecido en el artículo 5.1.22.<sup>640</sup>

### Demoliciones<sup>641</sup>

**Artículo 5.8.12.** Será responsabilidad del constructor a cargo de la obra, tomar las prevenciones que permitan que las obras de demolición de un edificio se lleven a cabo de tal modo que no se ocasionen perjuicios a las personas o a las propiedades vecinas, debiendo ejecutarse oportunamente los cierros provisorios, apuntalamiento, colocación de alzaprimas, otras obras provisionales que sean necesarias y cumplir con las demás disposiciones del presente capítulo que le sean pertinentes.

Para la demolición de muros, cierros y demás elementos constructivos contiguos a la vía pública se observarán, además, las precauciones necesarias para evitar cualquier perjuicio o molestia a los transeúntes y deterioro de las vías mismas.

Los escombros o desechos de la demolición deberán depositarse en lugares autorizados. El incumplimiento será sancionado por el Juzgado de Policía Local correspondiente.<sup>642</sup>

<sup>638</sup> Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.05.09, reemplaza expresión.

<sup>639</sup> Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.05.09, agrega oración.

<sup>640</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01.

<sup>641</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega acápite.

<sup>642</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

## CAPÍTULO 9

### INSTALACIONES Y PAVIMENTACIÓN DE CALZADAS DE INTERIORES

#### Instalaciones domiciliarias de agua potable y desagües

**Artículo 5.9.1.** Las instalaciones de agua potable y desagüe deberán ajustarse a las normas oficiales y a las disposiciones de los números siguientes:

1. La correcta ejecución de las instalaciones se acreditará con un certificado de recepción de la Empresa de Servicios Sanitarios regional que corresponda.
2. El estanque auxiliar se ubicará en subterráneo y tendrá las dimensiones necesarias para suprimir o disminuir a un mínimo las reservas de los estanques elevados.
3. La capacidad de las cañerías deberá ser suficiente para atender en cada parte de la construcción el máximo horario de consumo correspondiente.
4. Se deberá consultar un estanque de volumen calculado para asegurar la regulación del máximo horario de consumo en los edificios colectivos de habitaciones, en los edificios comerciales de oficinas y demás edificios de uso público, y de capacidad equivalente al consumo diario en los edificios industriales.

Este estanque deberá alimentarse con bomba elevadora cuando la altura del edificio lo exija. La bomba tomará el agua de un estanque auxiliar alimentado por la cañería matriz y estará provisto de válvula de cierre automático.

5. Los grifos para el servicio contra incendio podrán derivarse de la cañería matriz del servicio doméstico, si ésta tiene un diámetro de 100 mm o más, o de una cañería independiente de diámetro no inferior a 100 mm.
6. La instalación interna de desagües debe tener capacidad suficiente para evacuar el gasto máximo probable originado por la descarga de los artefactos sanitarios y deberá ser recibida por la Empresa de Servicios Sanitarios regional que corresponda.
7. Se deberá consultar sistema automático de elevación de las aguas residuales para los pisos que, por su nivel, no alcancen a evacuar por simple gravedad al colector público. La cañería deberá estar provista de una válvula de retención que impida la circulación en sentido contrario al normal.

#### Instalaciones eléctricas interiores

**Artículo 5.9.2.** Las instalaciones eléctricas interiores para alumbrado, calefacción, fuerza y otros usos, deberán ajustarse a la normativa técnica vigente.

La correcta ejecución de las instalaciones eléctricas interiores se acreditará ante la Dirección de Obras Municipales, acompañando a la solicitud de recepción de la obra correspondiente, copia de la declaración de instalación, con la constancia de acuso de recibo en la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.

### Instalaciones interiores de gas

**Artículo 5.9.3.** Las instalaciones interiores de gas deberán cumplir con las disposiciones legales, reglamentarias y técnicas correspondientes, lo cual se acreditará ante la Dirección de Obras Municipales al momento de solicitar la recepción definitiva de la obra correspondiente, acompañando copia de la inscripción de la declaración de la instalación, con la constancia de acuso de recibo en la Superintendencia de Electricidad y Combustibles y serán evaluadas y aprobadas por el organismo competente de conformidad a lo establecido en el inciso segundo del artículo 1.1.3. de esta Ordenanza.<sup>643</sup>

### Calefacción central y agua caliente

**Artículo 5.9.4.** Los edificios con calefacción central y/o central de agua caliente cumplirán, a lo menos, con las disposiciones que contienen los números siguientes:

1. Las carboneras deberán ubicarse en tal forma que el combustible quede separado de la sala de calderas por un muro cuya resistencia al fuego sea a lo menos clase F-60; su capacidad deberá ser equivalente por lo menos al consumo de un mes, y deberán ventilarse directamente hacia el exterior.
2. Los estanques de petróleo deberán instalarse en local cuya resistencia al fuego sea a lo menos del tipo c y separados de la sala de caldera.

Las cañerías para cargar petróleo podrán llegar hasta la calle con sus uniones de grifos para el almacenamiento de petróleo y tener un dispositivo de cierre de seguridad.

En las salas de calderas a petróleo se colocarán aparatos extinguidores de incendio o un sistema de agua atomizada contra inflamación de petróleo.

3. El conducto de humo de un edificio podrá ejecutarse con hormigón armado, albañilería o acero.<sup>644</sup>

Deberá ser construido en tal forma que no ocasione molestias en el edificio ni a los predios vecinos.

Cuando se unan varias calderas a un mismo conducto de humo, cada una deberá estar provista de registros especiales para independizarla.

Los conductos de humo deberán tener en su base una puerta de registro de ajuste hermético, para efectuar la limpieza.

4. Las salas de caldera deberán construirse de material cuya resistencia al fuego sea a lo menos del tipo c y se aislarán de cualquier otro local mediante muros cortafuego y puertas metálicas. Deberán disponer de ventilación directa al exterior y tener una salida por cada 30 m<sup>2</sup> o fracción de superficie, debiendo ser necesariamente una de ellas oblicua y las demás podrán ser de tipo vertical, que conecten a un recinto intermedio a su vez provisto de una puerta metálica, o bien directamente al exterior.<sup>645</sup>

<sup>643</sup> Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, reemplaza artículo.

<sup>644</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 10 - D.O. 23.05.09, reemplaza párrafo 1°.

<sup>645</sup> Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.05.09, elimina párrafos 2° y 3°.

5. La unión de la red de agua potable a la red de calefacción debe hacerse mediante una doble llave u otro dispositivo que impida que el agua de la calefacción vuelva a la red alimentadora.
6. Toda caldera de agua caliente deberá estar provista de una cañería de expansión de un diámetro de 25,4 mm libre de válvula y que comunique con el exterior a un nivel más alto que el del estanque de expansión.
7. En el caso de calderas de vapor a baja presión se deberá colocar un tubo de seguridad de altura inferior a 5 m de columna de agua. Este tubo puede ser reemplazado por una válvula de seguridad cuyo funcionamiento no pueda ser interrumpido por la intervención del personal que atienda las calderas o por otras personas ajenas a ellas.
8. En los casos de calderas a vapor con alimentadores automáticos de carboncillo, petróleo o gas, la caldera deberá contar con un dispositivo automático que apague el quemador tan pronto como el agua baja del nivel de seguridad.
9. En las instalaciones de vapor de baja presión deberán instalarse trampas de vapor en los retornos de los radiadores.
10. Las cañerías de alimentación de los radiadores deberán instalarse de manera que puedan dilatarse libremente y en los cruces de losas o muros deberán dejarse pasos entubados para las cañerías.

### **Ascensores y montacargas**

**Artículo 5.9.5.** La instalación de ascensores que formen parte de la dotación mínima exigida conforme al artículo 4.1.11. de esta Ordenanza, se ajustará a las normas chilenas oficiales que expresamente se indican y a las disposiciones siguientes:

#### **1. Generalidades.**

Los planos de instalaciones de ascensores deberán ser suscritos por profesional especialista o por el fabricante y contendrán las plantas y cortes que permitan definir la obra gruesa y terminaciones de la caja de ascensores, sala de máquinas y pozo, como también las principales características y dimensiones de la cabina.<sup>646</sup>

Tanto las obras de construcción como de instalación deberán ejecutarse con estricto apego a los planos presentados y sus modificaciones, si las hubiere, no debiendo instalarse elementos ajenos al servicio de los ascensores que no se hubieren previsto en los planos.

Durante su operación, las instalaciones de ascensores deberán cumplir las disposiciones sobre emisión de ruidos molestos generados por fuentes fijas establecidas mediante D.S. N° 146, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, de 1997.

#### **2. Caja del ascensor.**

- a) Terminará inferiormente en un pozo y superiormente en un espacio sobre la cabina que contemplará un recorrido libre de seguridad, calculado por el profesional especialista o por el fabricante, conforme a las especificaciones técnicas de la instalación.

<sup>646</sup> Modificado por D.S. 29 – D.O. 30.04.96, reemplaza expresión.

- b) Consultará luces a una distancia vertical máxima entre ellas de 10,5 m.

Se permitirá la instalación de ascensores y montacargas paralelos en una caja común, conforme a las especificaciones técnicas del fabricante.

### **3. Sala de máquinas.**

- a) La resistencia al fuego de sus elementos perimetrales será a lo menos F-15.
- b) El acceso de entrada a la sala de máquinas deberá ofrecer la necesaria seguridad para el tránsito de personas y transporte de las máquinas.
- c) La sala de máquinas no deberá utilizarse como paso o tránsito para el público y sus puertas de acceso deberán dotarse con cerraduras que permitan su abertura desde el interior, sin necesidad de llaves.
- d) Las dimensiones del acceso serán proporcionales al tamaño de las máquinas que deban instalarse en la sala.
- e) En edificios destinados a vivienda, la altura mínima de la sala será de 2,10 m para ascensores con velocidad hasta 1,75 m/s y de 2,50 m para velocidades mayores de 1,75 m/s.
- f) En el cielo de la sala de máquinas existirán uno o más soportes metálicos que permitan la movilidad de los elementos pesados.
- g) Dispondrá de acometidas independientes de fuerza y alumbrado, con interruptores y fusibles adecuados.
- h) La iluminación eléctrica de la sala será igual o superior a 200 lux, comandada por un interruptor accesible desde la puerta de acceso.
- i) Si la sala de máquinas está ubicada en el extremo superior de la caja del ascensor, las máquinas deberán descansar sobre un envigado de acero o de hormigón armado, apoyado en los muros soportantes del edificio o sobre la losa si ésta tiene la resistencia suficiente para soportar las cargas del peso propio de las máquinas y del doble de la carga máxima suspendida.
- j) La sala de máquinas contemplará, además, los coeficientes de seguridad que indica la Norma NCh 440 o la que la reemplace.
- k) La superficie de las aberturas para ventilación será igual o mayor al 10% de la superficie de planta de la sala de máquinas.

### **4. Pozo.**

- a) No podrá estar sobre lugares de tránsito de personas, a menos que se lleve a terreno firme la proyección vertical del contrapeso mediante uno o varios pilares, o que se dote al contrapeso de paracaídas o se contemple una solución para disipar la energía del contrapeso en caída libre.
- b) Cuando el pozo sobrepase 1,5 m de profundidad deberá preverse una escala fija de acceso para inspección



## 5. Cabina.

- a) Sobre la plataforma del carro se construirá la cabina destinada al transporte de pasajeros, que deberá estar cerrada en todos sus costados sin otras aberturas que las puertas de acceso y las de evacuación. En caso de emergencia las puertas se deberán poder accionar desde el exterior.
- b) Deberá cumplir con las disposiciones para personas con discapacidad indicadas en los números 10, 11, 12 y 13 del artículo 4.1.7. de esta Ordenanza.

En el caso de ascensores especiales, tales como los panorámicos o hidráulicos, las características señaladas en los números 2, 3 y 4 de este artículo serán las que determine el fabricante.

Todo tipo de ascensores y funiculares deberán contar para su funcionamiento con un certificado de revisión técnica, válido durante un año, otorgado por el fabricante o instalador y firmado por un Ingeniero Civil responsable, dirigido a la Dirección de Obras Municipales respectiva.<sup>647</sup>

Los montacargas, escaleras o rampas mecánicas y similares, sólo deberán cumplir con las especificaciones técnicas que determine el fabricante.<sup>648</sup>

### Pavimentación de calzadas interiores

**Artículo 5.9.6.** Los pavimentos de las calzadas para el tránsito vehicular que se materialicen en predios de carácter privado, estén o no acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria, deberán ejecutarse en conformidad con las Normas Técnicas Oficiales correspondientes, las cuales podrán ser modificadas por el arquitecto del proyecto siempre que en las especificaciones técnicas se aseguren condiciones similares en cuanto a resistencia y durabilidad.<sup>649</sup>

### Instalaciones interiores de telecomunicaciones

**Artículo 5.9.7.** Los edificios que consulten instalaciones interiores tales como teléfonos o televisión por cable, deberán contemplar ductos independientes para contener los cables, cuya sección admita la prestación de dichos servicios por más de un proveedor.<sup>650</sup>

<sup>647</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, reemplaza incisos 3° y 4°.

<sup>648</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

<sup>649</sup> Modificado por D.S. 29 – D.O. 30.04.96; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza artículo.

<sup>650</sup> Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, agrega título y artículo.

## TÍTULO 6

### REGLAMENTO ESPECIAL DE VIVIENDAS ECONÓMICAS<sup>651</sup>

#### CAPÍTULO 1

#### DISPOSICIONES GENERALES Y DEFINICIONES

**Artículo 6.1.1.** El presente Título fija el texto del Reglamento Especial de Viviendas Económicas a que se refieren el artículo 1° del D.F.L. N° 2, de 1959 y el TÍTULO IV de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, establece las condiciones que deberá cumplir una vivienda para que sea considerada vivienda económica, las normas por las cuales se regirá su urbanización y dispone los preceptos que se considerarán en la aprobación de los proyectos que las incluyen.

En todo lo que no aparezca expresamente regulado en el presente Título, las viviendas económicas se regirán por lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en la presente Ordenanza y en los Instrumentos de Planificación Territorial respectivos.

**Artículo 6.1.2.** Para los efectos del presente Título se entiende por:

- **Vivienda económica:** la que se construye en conformidad a las disposiciones del D.F.L. N° 2, de 1959; las construidas por las ex Corporaciones de la Vivienda, de Servicios Habitacionales y de Mejoramiento Urbano y por los Servicios de Vivienda y Urbanización y los edificios ya construidos que al ser rehabilitados o remodelados se transformen en viviendas, en todos los casos siempre que la superficie edificada no supere los 140 m<sup>2</sup> y reúna los requisitos, características y condiciones que se fijan en el presente Título.
- **Vivienda Social:** la vivienda económica de carácter definitivo, cuyas características técnicas se señalan en este título, cuyo valor de tasación no sea superior a 400 unidades de fomento, salvo que se trate de condominios de viviendas sociales en cuyo caso podrá incrementarse dicho valor hasta en un 30%.
- **Vivienda progresiva:** la definida en el D.S. N° 140, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1990.
- **Infraestructura sanitaria:** La etapa inicial, que forma parte de un proyecto de vivienda social, constituida por una unidad sanitaria consistente en cocina y un baño con inodoro, lavamanos y ducha, emplazada en un sitio de una superficie mínima de 100 metros cuadrados si corresponde a un proyecto de vivienda en un piso, o de 60 metros cuadrados si corresponde a un proyecto de vivienda en dos o más pisos.

**Artículo 6.1.3.** A la infraestructura sanitaria definida en el artículo anterior, por constituir obras que forman parte de un proyecto de vivienda económica de tipo social, le serán aplicables las normas del D.F.L. N° 2, de 1959, y las del presente Título referidas a las viviendas sociales.

<sup>651</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza Título 7, con capítulos y artículos.

**Artículo 6.1.4.** El carácter de vivienda social será certificado por el Director de Obras Municipales respectivo, quien la tasaré considerando la suma de los siguientes factores:<sup>652</sup>

1. El valor del terreno, que será el del avalúo fiscal del inmueble.
2. El valor de construcción de la vivienda según el proyecto presentado, que se evaluaré conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Para ello, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo elaborará dicha tabla y sus reajustes trimestrales, de acuerdo con las tablas de valores bases de construcción utilizadas por el Servicio de Impuestos Internos, excluyendo los factores relativos a clasificación comunal.

**Artículo 6.1.5.** Para el cálculo de la superficie edificada por unidad de vivienda o departamento, se aplicará lo dispuesto en el artículo 5.1.11. de la presente Ordenanza. Con todo, no se contabilizará como parte de la misma la superficie edificada que le corresponde en el prorrateo de los bienes comunes, si ésta es inferior al 20% de la superficie de cada vivienda o departamento. Consecuentemente, cuando la superficie común habitacional del proyecto sea inferior al 20% de la superficie útil habitacional, dicha superficie común no se contabilizará para la aplicación del coeficiente de constructibilidad.

En caso que la superficie común indicada en el inciso anterior sobrepase el porcentaje señalado, el excedente deberá prorratearse y sumarse a la superficie útil de los departamentos, además de contabilizarse para la aplicación del coeficiente de constructibilidad.<sup>653</sup>

No obstante lo anterior, para efectos de calcular los derechos municipales, se utilizará la superficie edificada total sin la exención señalada en el inciso primero.

**Artículo 6.1.6.** En caso de proyectos que consulten superficies construidas destinadas a usos no habitacionales, conforme a lo señalado en el artículo 165 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se distinguirán dos tipos de superficie de uso común: superficie común habitacional, correspondiente a la directamente relacionada con las unidades de vivienda y superficie común no habitacional, referida a la superficie común que sirve a otros usos.

**Artículo 6.1.7.** En el cálculo de los porcentajes indicados en los artículos 6.1.5. y 6.1.6. precedentes, no se contabilizarán las superficies edificadas en pisos subterráneos, siempre que estén destinados a estacionamientos, bodegas, o recintos de instalaciones del edificio, incluyendo sus circulaciones.

**Artículo 6.1.8.** A los conjuntos de viviendas económicas de hasta 4 pisos de altura sólo les serán aplicables las siguientes normas de los respectivos Instrumentos de Planificación Territorial:

- Rasantes y distanciamiento, respecto de los predios vecinos al proyecto.
- Ante jardines, rasantes y sistemas de agrupamiento con respecto a la o las vías públicas, existentes o previstas en el Instrumento de Planificación Territorial.
- Zonas de riesgo.

<sup>652</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, reemplaza enunciado artículo 7.1.4.

<sup>653</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 78 – D.O. 06.09.97; por D.S. 108 – D.O. 04.08.98, agrega inciso segundo al artículo 7.1.5.

- Uso de suelo.
- Dotación de estacionamientos.
- Densidades, las que podrán ser incrementadas en un 25%.
- Vialidad.

Para acceder al beneficio señalado en el inciso anterior, estos conjuntos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No sobrepasar los cuatro pisos, con una altura máxima de edificación de 14 m.
- No superar los 3 pisos y 10,5 m de altura en zonas en que el Instrumento de Planificación Territorial admite sólo viviendas con esta altura máxima o menos, salvo que se contemple un distanciamiento hacia los deslindes de los predios vecinos de al menos 10 m, en cuyo caso no les será aplicable esta restricción.<sup>654</sup>
- Cumplir con una superficie mínima de patio de 24 m<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda, salvo que se contemple una superficie equivalente de área verde para uso común.<sup>655</sup>

**Artículo 6.1.9.** En las viviendas de 1 y 2 pisos que forman parte de un proyecto acogido al artículo anterior se podrá, además, dejar proyectada la envolvente y la estructura de una ampliación futura, a la cuál podrá acogerse el propietario.

En estos casos, deberá pagarse el derecho municipal correspondiente a la ampliación, en conjunto con el resto del permiso.

Para su posterior ejecución, el propietario deberá presentar ante la Dirección de Obras Municipales un aviso de iniciación de obras, identificando al profesional competente que supervisará los trabajos.<sup>656</sup>

A estas ampliaciones no les será aplicable lo dispuesto en el artículo 1.4.17. mientras subsista la vivienda original.

**Artículo 6.1.10.** Las viviendas unifamiliares que forman parte de un conjunto a que se refiere el artículo 6.1.8., y las que forman parte de un loteo con construcción simultánea conforme al artículo 6.2.5. cuando se desarrollan en extensión, deberán cumplir, entre ellas, con las distancias mínimas horizontales señaladas en el artículo 4.1.15., sin que les sean aplicables las disposiciones del artículo 2.6.3., todos de esta Ordenanza.<sup>657</sup>

**Artículo 6.1.11.** A las ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, emplazadas en el área urbana o rural, sólo le serán aplicables las disposiciones de los planes reguladores referidas a uso de suelo, zonas de riesgo o protección y declaraciones de utilidad pública, y las normas técnicas de habitabilidad, seguridad, estabilidad y de las instalaciones interiores de electricidad y, cuando corresponda, de agua potable, alcantarillado y gas.

<sup>654</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza expresión.

<sup>655</sup> Modificado por D.S. 45 – D.O. 05.04.01; por D.S. 51 – D.O. 24.04.01, reemplaza artículo 7.1.6.

<sup>656</sup> Modificado por D.S. 45 – D.O. 05.04.01, agrega artículo 7.1.7.

<sup>657</sup> Modificado por D.S. 157 – D.O. 17.10.02, agrega nuevo artículo.

No podrán acogerse a esta disposición las ampliaciones de aquellas viviendas sociales que producto de la sumatoria de la superficie original de la vivienda, más la o las ampliaciones, superen los 140 m<sup>2</sup>.

Los permisos y recepciones de estas obras se tramitarán conforme al procedimiento simplificado establecido en la letra A del numeral 2. del artículo 5.1.4. y en el último inciso del artículo 5.2.6. de esta Ordenanza, respectivamente.<sup>658</sup>

**Artículo 6.1.12.** Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se entenderá como proyectos de los Servicios Regionales o Metropolitano de Vivienda y Urbanización aquellos que estén dirigidos a resolver los problemas de la marginalidad habitacional a través de los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que corresponde implementar a dichos Servicios.

En casos especiales de los proyectos señalados en el inciso anterior, los Servicios Regionales o Metropolitano de Vivienda y Urbanización podrán proponer al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, las modificaciones a los Planes Reguladores que estimen necesarias, las que se tramitarán conforme al siguiente procedimiento:

1. El Servicio Regional o Metropolitano de Vivienda y Urbanización solicitará fundadamente al Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo la modificación del Plan Regulador respectivo, para los fines previstos en este artículo.
2. La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo elaborará la modificación solicitada, la que contendrá los antecedentes señalados en el artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, o si se trata de una modificación al Plan Regulador Intercomunal en el caso previsto en el inciso segundo del artículo 38, los señalados en el artículo 35, ambos de ese mismo cuerpo legal.
3. La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo consultará a la Municipalidad en cuyo territorio esté emplazado el terreno afectado por la modificación, la que tendrá un plazo de 30 días para evacuar su informe.
4. Cumplidos los trámites anteriores, y dictada la resolución que califica ambientalmente el proyecto, el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo remitirá la modificación al Plan Regulador, con todos sus antecedentes, al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para su aprobación mediante decreto supremo.

El decreto supremo que promulgue la modificación del Plan Regulador deberá publicarse en el Diario Oficial. Los planos y una copia del decreto correspondiente se archivarán en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva y en la Municipalidad correspondiente.<sup>659</sup>

<sup>658</sup> Modificado por D.S. 147 – D.O. 07.08.08, agrega artículo.

<sup>659</sup> Modificado por D.S. 23 – D.O. 30.06.09, agrega artículo.

## CAPÍTULO 2

### DE LAS NORMAS DE URBANIZACIÓN<sup>660</sup>

**Artículo 6.2.1.** Los proyectos acogidos a las disposiciones de este Título deberán cumplir con las normas generales de cesiones contenidas en el artículo 2.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Sin embargo, las cesiones de terreno, señaladas en dicho artículo no serán exigibles en los predios existentes con una vivienda y que se densifiquen con una más, ni a las viviendas que se emplacen en “Zonas de Remodelación” o en “Zonas de Construcción Obligatoria”, cuando así lo establezca el decreto supremo que apruebe dichas Zonas.

**Artículo 6.2.2.** En los conjuntos de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, se deberá construir en los terrenos cedidos según el artículo 2.2.5. de la presente Ordenanza, el equipamiento comunitario mínimo señalado en los estándares aprobados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Se exceptuarán de esta obligación los predios existentes con una vivienda y que se densifiquen con una más y las viviendas que se emplacen en “Zonas de Remodelación” o en “Zonas de Construcción Obligatoria”, cuando así lo establezca el decreto supremo que apruebe dichas zonas”.<sup>661</sup>

**Artículo 6.2.3.** En las viviendas sociales la puerta de acceso de los edificios colectivos o de las viviendas unifamiliares no podrá distar más de 30 m de una vía de tránsito público o espacio público, medida desde el correspondiente deslinde del terreno común.

**Artículo 6.2.4.** En áreas urbanas, los predios con una vivienda económica podrán subdividirse en dos o contemplar la construcción de otra vivienda, por una sola vez, sin que les sean aplicables las normas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo, siempre que los sitios resultantes no sean inferiores a lo establecido en el inciso tercero del artículo 6.2.5.

Asimismo, en áreas urbanas los predios con una vivienda social podrán subdividirse o contemplar la construcción de otras viviendas sociales, sin que les sean aplicables las normas de instrumentos de planificación territorial respectivos, siempre que los sitios resultantes no sean inferiores a lo establecido en el inciso tercero del artículo 6.2.5. y que las edificaciones cumplan con la rasantes y distanciamientos que establece esta Ordenanza hacia los predios vecinos.<sup>662</sup>

**Artículo 6.2.5.** Los proyectos de loteo con construcción simultánea de viviendas, que se emplacen en terrenos de una superficie igual o superior a 1 há, podrán alterar las normas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo, con excepción de aquéllas consignadas en el inciso primero del artículo 6.1.8. de esta Ordenanza, siempre que cumplan los requisitos que señala el inciso segundo del mismo artículo.

El proyecto de loteo, sus condiciones generales definidas por el arquitecto autor del proyecto y el proyecto de las viviendas, serán aprobados en un solo acto. Estos loteos se denominarán “Loteos D.F.L. N° 2”.

<sup>660</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, reemplaza capítulo del Título 7.

<sup>661</sup> Modificado por D.S. 171 – D.O. 17.01.97, al artículo 7.2.2.

<sup>662</sup> Modificado por D.S. 237 – D.O. 08.02.07, agrega inciso 2°.

En estos conjuntos no se podrá consultar tamaños prediales inferiores a 60 m<sup>2</sup> para viviendas en dos pisos o más y a 100 m<sup>2</sup> para viviendas en un piso.

Los Instrumentos de Planificación Territorial podrán aumentar hasta en tres veces los tamaños mínimos prediales indicados en el inciso anterior cuando se trate de loteos emplazados en predios cuya pendiente promedio sea de más de 20%.

En el caso de predios cuya pendiente promedio sea de más de 25%, los proyectos de loteo de que trata este artículo deberán adjuntar los proyectos específicos de las obras de defensa que correspondan.

Para efectos de la aplicación de las disposiciones de este artículo, se considerarán también loteos con construcción simultánea los conformados por infraestructuras sanitarias o viviendas progresivas.<sup>663</sup>

**Artículo 6.2.6.** En los sitios remanentes de loteos D.F.L.º 2 que cuenten con recepción municipal y cuya superficie sea inferior a la mínima establecida en el Instrumento de Planificación Territorial, podrán construirse viviendas no económicas siempre que cumplan con las demás normas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 19 del D.F.L.º 2, de 1959.

**Artículo 6.2.7.** En el caso de una vivienda interior, cuyo proyecto corresponda a la densificación de un predio con una vivienda existente, que no permita la configuración de un pasaje de 2,50 m de ancho mínimo, según lo dispone la presente Ordenanza, el mínimo indicado se podrá rebajar hasta 0,80 m libres si no se consultan entradas vehiculares.<sup>664</sup>

**Artículo 6.2.8.** Los conjuntos de viviendas económicas emplazados en el área rural de que trata el inciso tercero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberán estar dotados de infraestructura, equipamiento y servicios de acuerdo a las condiciones que establece el presente artículo. Para estos efectos el interesado deberá presentar un proyecto que grafique el emplazamiento del conjunto, sus construcciones y las conexiones con las vías públicas existentes de acuerdo a las disposiciones legales correspondientes.

Corresponderá a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva informar las condiciones de urbanización que deberán cumplir de acuerdo a lo establecido en el artículo 6.3.3. de la presente Ordenanza, según lo dispone el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Sin perjuicio de lo anterior, los conjuntos de que trata este artículo deberán cumplir con las disposiciones de restricción, reserva y protección establecidas por los organismos públicos competentes de acuerdo a sus facultades legales y las establecidas en los Instrumentos de Planificación Territorial.

Para solicitar las autorizaciones de los conjuntos de viviendas de que trata este artículo se estará al procedimiento contemplado en los artículos 3.1.7. y 5.1.6. de esta Ordenanza y se tramitará como loteo con construcción simultánea, en conformidad a lo dispuesto para tales efectos en el artículo 1.1.2. de la presente Ordenanza.<sup>665</sup>

<sup>663</sup> Modificado por D.S. 45 – D.O. 05.04.01, reemplaza artículo 7.2.6.

<sup>664</sup> Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, reemplaza guarismo.

<sup>665</sup> Modificado por D.S. 143 – D.O. 27.09.03; por D.S. 183 – D.O. 22.03.05, reemplaza frase.

**Artículo 6.2.9.** En áreas urbanas, los predios con una vivienda social o los lotes provenientes de Operaciones Sitio que hayan sido urbanizados por los antecesores legales de los Servicios de Vivienda y Urbanización, cuya superficie predial no sea inferior a 100 metros cuadrados, podrán subdividirse en dos y/o contemplar la construcción de una segunda vivienda social sin que le sean aplicables las normas del Instrumento de Planificación Territorial, de igual forma, cuando los predios tengan una superficie no inferior a 150 metros cuadrados podrán subdividirse hasta tres y/o contemplar la construcción de hasta dos viviendas sociales más. Las condiciones de subdivisión predial, como asimismo, el distanciamiento entre las viviendas que se construyan en los sitios resultantes de la subdivisión o que sin mediar subdivisión se acojan al régimen de copropiedad inmobiliaria, serán de iniciativa del arquitecto autor del proyecto, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad dispuestas en los artículos 4.1.1., 4.1.2. y 4.1.3. de esta Ordenanza.<sup>666</sup>

Las edificaciones que se acojan al presente artículo no podrán exceder la altura de edificación, ni la longitud total del deslinde común con el predio vecino al proyecto, que se indican en la siguiente tabla:

ALTURA DE EDIFICACIÓN	PORCENTAJE MÁXIMO DE ADOSAMIENTO
Desde 2,0 y hasta 3,5 metros	70%
Sobre 3,5 metros y hasta 6,0 metros	60%

Sin perjuicio de lo anterior, para la aplicación de la tabla contenida en este artículo, la suma de los adosamientos de distinta altura no podrá ser superior al 70% del deslinde común con el vecino.

El porcentaje de adosamiento y la altura máxima de adosamiento podrá excederse, en este último caso, pudiendo llegar hasta los 7,5 metros de altura, previa autorización expresa del propietario del predio vecino, suscrita ante Notario.

El adosamiento deberá inscribirse dentro de un ángulo no superior a 45 grados sexagesimales, aplicado en el deslinde, desde la altura máxima de adosamiento permitida.

La tramitación del permiso para las viviendas a que se refiere este artículo y la recepción definitiva de sus edificaciones, como también la regularización de la primera vivienda y sus ampliaciones, que se emplacen en el área urbana o rural, se efectuará conforme al procedimiento dispuesto en esta Ordenanza para las obras menores, sin que les sean aplicables las normas de los instrumentos de planificación territorial respectivos.<sup>667</sup>

Lo señalado en el inciso precedente será aplicable también a los casos que se establecen en el inciso segundo del artículo 6.2.4. de esta Ordenanza.<sup>668</sup>

<sup>666</sup> Modificado por D.S. 237 – D.O. 08.02.07, reemplaza expresión.  
<sup>667</sup> Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04; por D.S. 193 – D.O. 13.01.06; por D.S. 103 – D.O. 11.07.07, reemplaza inciso.  
<sup>668</sup> Modificado por D.S. 103 – D.O. 11.07.07, agrega inciso.



## CAPÍTULO 3

### DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

**Artículo 6.3.1.** Las viviendas sociales que se emplacen en el área urbana y de expansión urbana, deberán contar con la siguiente urbanización mínima:

1. **Agua potable:** El abastecimiento de agua potable se hará por redes de cañerías de asbesto cemento, P.V.C. o de cualquier material aceptado por los organismos que correspondan.

Las cámaras para válvulas podrán ser prefabricadas con tubos de cemento comprimido de diámetro mínimo de 0,70 m y los cuarteles podrán tener una longitud máxima de hasta 2 km.

Arranques domiciliarios: Podrán ejecutarse arranques domiciliarios en cobre, polipropileno, P.V.C. o cualquier otro material aceptado por los organismos que correspondan. Podrán además ser comunes en su conexión a la matriz para 2 viviendas, con medidores y llaves de corte individual.

2. **Alcantarillado de aguas servidas:** La evacuación de las aguas servidas se hará por medio de redes de alcantarillado, cuando ellas existan o se encuentren próximas a la población o por medio de fosa séptica económica y pozo absorbente u otra solución sanitaria aceptada por el servicio competente.

En general, las cámaras de inspección, tanto públicas como domiciliarias podrán ser prefabricadas.

Uniones domiciliarias: Se podrá consultar uniones domiciliarias comunes para 2 viviendas individuales.

3. **Alcantarillado de aguas lluvias:** Deberá tratarse, en lo posible, que el escurrimiento de las aguas se haga en forma natural por calles y pasajes. En casos debidamente justificados, en que sea necesario la instalación de sumideros, para el dimensionamiento de las redes, los servicios competentes deberán revisar los estándares de cálculo hidrológico existentes, de modo de rebajar el dimensionamiento de estas instalaciones a los límites mínimos aceptables.
4. **Pavimentación:** Se deberá cumplir lo señalado al respecto en la presente Ordenanza, en especial con los artículos 3.2.6., 3.2.7. y 3.2.8.
5. **Electricidad:** En los proyectos de electrificación, las Empresas Eléctricas podrán hacer las siguientes exigencias:

En calles interiores del grupo habitacional proyectado, se podrán usar postes de madera de 8 m como mínimo. También podrán usarse postes de madera en las calles de acceso.

En la ferretería a usar se podrá permitir el reemplazo del galvanizado por recubrimiento a base de pinturas, conforme a normas técnicas de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.

En el alumbrado público se permitirá el uso de lámparas incandescentes.

Empalmes eléctricos: Se podrá consultar empalmes cada 2 viviendas, manteniendo los medidores individuales.

Podrá aceptarse la instalación de generadores en zonas que no tengan servicio público de electricidad o en las que su construcción signifique un costo demasiado elevado.

**Artículo 6.3.2.** Las Empresas de Servicios Sanitarios regionales, como asimismo las empresas concesionarias de otros servicios de utilidad pública, no podrán formular mayores exigencias que las señaladas como normas mínimas de urbanización en este Título.

Sin perjuicio de lo anterior y respecto del urbanizador, loteador o propietario, regirán las obligaciones y prohibiciones establecidas en los artículos 134, 135 y 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

**Artículo 6.3.3.** Los conjuntos de viviendas de que trata este Título, emplazados en el área rural, deberán cumplir las siguientes condiciones de urbanización mínimas:

1. **Agua potable:** conexión a red pública o a la red de la empresa concesionaria de servicios sanitarios correspondiente, si existe. En su defecto, sistema de redes colectivas con fuente propia, de acuerdo a lo dispuesto en el Código Sanitario y sus reglamentos, aprobado por la autoridad sanitaria correspondiente.
2. **Alcantarillado:** conexión a red pública o a la red de la empresa concesionaria de servicios sanitarios correspondiente, si existe. En su defecto, redes colectivas conectadas a plantas de tratamientos y su disposición final, conforme a lo dispuesto en el Código Sanitario y sus reglamentos, aprobado por la autoridad sanitaria correspondiente.<sup>669</sup>

Prevía autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, se aceptarán sistemas de alcantarillado de redes colectivas conectadas a baterías de fosa sépticas y drenes. Asimismo se podrán autorizar sistemas de alcantarillado domiciliario unitario en predios de una superficie mínima de 1000 m<sup>2</sup>, la que se podrá disminuir hasta 300 m<sup>2</sup> si se cuenta con un suministro de agua potable a través de redes públicas. Todas las soluciones deberán ser aprobadas por la autoridad sanitaria correspondiente.<sup>670</sup>

3. **Evacuación de aguas lluvias:** el escurrimiento de las aguas se deberá hacer en forma natural por calles y pasajes, o por cauces naturales o artificiales de aguas o mediante pozos absorbentes, u otra solución alternativa técnicamente aceptable.
4. **Pavimentación:** Deberán cumplir con las disposiciones establecidas en el artículo 3.2.5. de la presente Ordenanza.
5. **Electricidad:** conexión a red pública, si la hubiere, o a generador, acorde con los requerimientos del proyecto. Todas las redes de electrificación, de alumbrado público y sus respectivas obras complementarias se ejecutarán en conformidad a las normas y especificaciones sobre diseño y construcción, de acuerdo a las normas técnicas vigentes.<sup>671</sup>

<sup>669</sup> Modificado por D.S. 182 – D.O. 03.01.95, reemplaza N° 2 de artículo 7.3.3.

<sup>670</sup> Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, agrega párrafo.

<sup>671</sup> Modificado por D.S. 143 – D.O. 27.09.03, reemplaza artículo.

**Artículo 6.3.4.** La vivienda singular de que trata este Título, que se emplace en el área rural, deberá contar como mínimo con:

1. **Agua potable:** Conexión a red pública si ésta existe. En su defecto, solución propia consistente en noria, pozo profundo o vertiente, según lo previsto en el Código Sanitario o la solución que en casos fundados autorice la autoridad de salud competente.<sup>672</sup>
2. **Alcantarillado:** Conexión a red pública si ésta existe. En su defecto, solución de fosa séptica y pozo absorbente, aprobada por el Ministerio de Salud, de conformidad al Reglamento General de Alcantarillados Particulares. Esta solución puede ejecutarse en forma progresiva, aceptándose inicialmente letrina sanitaria, en las condiciones que apruebe el Servicio de Salud Regional correspondiente.

No se exigirá pavimentación ni electricidad.

---

<sup>672</sup> Modificado por D.S. 284 – D.O. 20.12.06, agrega expresión.

## CAPÍTULO 4

### DE LA ARQUITECTURA

**Artículo 6.4.1.** Las condiciones arquitectónicas de la vivienda de que trata este Título, tales como asoleamiento, ventilación, dimensionamiento de recintos y circulaciones, distribución de camas en dormitorios, o de artefactos en baño y cocina, serán de iniciativa del arquitecto autor del proyecto, sin perjuicio de cumplir con las condiciones de habitabilidad dispuestas en los artículos 4.1.1. al 4.1.3., ambos inclusive, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Tratándose de viviendas económicas obtenidas mediante obras de alteración de un inmueble existente, el Director de Obras Municipales podrá autorizar excepciones a las condiciones antes señaladas.<sup>673</sup>

El programa de la vivienda debe considerar al menos dos recintos: un baño con inodoro, lavamanos y ducha, con excepción de la vivienda progresiva en primera etapa y la infraestructura sanitaria, mencionadas en el artículo 6.1.2. de este Reglamento, y otro que permita disponer dos camas y lugar de estar, comedor, y cocina. Con todo, la vivienda social deberá tener a lo menos tres recintos: un dormitorio para dos camas, una sala de estar, comedor, cocina y un baño con inodoro lavamanos y ducha.<sup>674</sup>

Sin embargo, cuando se trate de conjuntos de viviendas económicas destinados a comunidades nativas, la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo podrá autorizar soluciones diferentes a las señaladas en el inciso anterior, previo informe favorable de la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena.

No obstante que la superficie máxima de una vivienda económica es de 140 m<sup>2</sup> edificados, en las viviendas económicas que se construyan en las Regiones IX, X, XI, XII, y XIV, podrán agregarse construcciones exteriores a la vivienda, que no incluyan instalaciones para servicios higiénicos, y cuya superficie no sobrepase 16 m<sup>2</sup>. Esta construcción adicional exterior no será computable para los efectos de aplicar a dicha vivienda los beneficios, franquicias y exenciones que contempla el D.F.L. N° 2, de 1959.<sup>675</sup>

<sup>673</sup> Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, reemplaza expresión.

<sup>674</sup> Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, reemplaza inciso del artículo 7.4.1.

<sup>675</sup> Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04; por D.S. 94 – D.O. 18.06.08, reemplaza expresión.

## CAPÍTULO 5

### DE LAS CONSTRUCCIONES CON FINANCIAMIENTO DEL ESTADO

**Artículo 6.5.1.** Los conjuntos de viviendas económicas en cuya construcción se contemple participación directa del Estado deberán cumplir las disposiciones de este Capítulo.

**Artículo 6.5.2.** Los sistemas o clases de edificación no contemplados en esta Ordenanza que se utilicen en la construcción de viviendas de que trata este Título, deberán ser aprobados previamente por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Los sistemas o clases de edificación que hayan adoptado o aprobado la ex Corporación de la Vivienda o la ex Fundación de Viviendas y Asistencia Social, no necesitarán esta aprobación.

**Artículo 6.5.3.** Los métodos de cálculo de estructuras serán los indicados en las normas del Instituto Nacional de Normalización o los que determine el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de acuerdo con las normas especiales. Dichas normas deberán aceptar el empleo de métodos especiales de cálculo, exigiéndose en estos casos un completo control de la calidad de los materiales por parte de un laboratorio de ensayos responsable y que se deje establecido dicho método en la memoria explicativa.

**Artículo 6.5.4.** Derogado.<sup>676</sup>

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Deróganse el D.F.L. N° 345, de 1931 y el D.S. N° 884 (M.O.P.), de 1949, que conforman la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización cuyo texto se reemplaza por el que fija el artículo primero de este decreto; derógase asimismo el D.S. N° 168 (V. y U.), de 1984, que fijó el texto actualizado del Reglamento Especial de Viviendas Económicas a que se refiere el artículo 1° del D.F.L. N° 2, de 1959.

**ARTÍCULO TERCERO.** La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuyo texto se fija por el presente decreto, comenzará a regir 120 días después de la publicación de este decreto en el diario oficial, fecha hasta la cual tendrán plena aplicación los artículos 2° y 4° transitorios de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

No obstante lo dispuesto en el inciso anterior, los incisos tercero y cuarto del artículo 4.3.2., comenzarán a regir a contar del 17 de junio de 1993.<sup>677</sup>

Anótese, tómese razón y publíquese.- PATRICIO AYLWIN AZÓCAR, Presidente de la República.- Alberto Etchegaray Aubry, Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Lo que transcribo para su conocimiento.- Joan Mac Donald Maier, Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.

<sup>676</sup> Modificado por D.S. 158 – D.O. 29.10.94; por D.S. 111 – D.O. 29.07.98; por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, derogado artículo.

<sup>677</sup> Modificado por D.S. 90 – D.O. 07.09.92, agrega inciso 2°.

### Disposición transitoria del D.S. N° 89 – D.O. 29.07.98

**Artículo Transitorio:** Las modificaciones que el presente decreto introduce a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, comenzarán a regir una vez transcurrido 180 días desde la fecha de publicación de este decreto en el Diario Oficial, salvo el nuevo artículo 5.8.3. que regirá de inmediato, a partir de la señalada fecha de publicación.

### Fija plazo para cumplir requisitos que indica D.S. N° 201 – D.O. 02.02.99

**Artículo único:** Dentro del plazo que se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2003, los edificios existentes, que cuenten con permiso de edificación y recepción definitiva, destinados a un uso que implique la concurrencia de público, en especial aquellos que prestan atención de salud o cuyo objeto es desarrollar un proceso de enseñanza-aprendizaje, deberán cumplir con los requisitos mínimos exigidos en el artículo 4.1.7. del D.S. N° 47, (V. y U.), de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, exceptuados los contemplados en los números 8, 9 y 11 de dicho artículo y aquellos cuyo cumplimiento implique alterar la estructura del edificio, en reemplazo de los cuales se deberá someter a la aprobación del Director de Obras Municipales una solución alternativa para cada uno de ellos.<sup>678</sup>

Cuando para cumplir con los requisitos señalados en el inciso primero se requiera la ejecución de obras, se deberá solicitar el correspondiente permiso a la Dirección de Obras Municipales antes del 31 de diciembre de 2002. La Dirección de Obras Municipales fiscalizará el cumplimiento de esta obligación y a la expiración del plazo señalado levantará un acta dejando constancia de las solicitudes presentadas, remitiendo copia de la misma a la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

El incumplimiento de lo dispuesto en el inciso anterior y la no ejecución de las obras antes del 31 de diciembre de 2003, constituirán infracciones que el Director de Obras Municipales deberá denunciar al Juzgado de Policía Local, acompañando la certificación a que se refiere el inciso siguiente y serán sancionadas con multa equivalente a diez y veinte Unidades Tributarias Mensuales, respectivamente.

Las infracciones a que se refiere el inciso anterior se entenderán configuradas por el solo hecho de que al 31 de diciembre de 2002 no se contare con el correspondiente permiso de edificación o al 31 de diciembre de 2003 no se contare con el correspondiente permiso de edificación y recepción definitiva total, lo que será certificado por el Director de Obras Municipales.<sup>679</sup>

### Disposición transitoria del D.S. N° 115 – D.O. 02.09.99

**Artículo transitorio:** Lo dispuesto en el artículo 4.1.10. incorporado a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones por el artículo único del presente decreto, comenzará a regir una vez transcurridos 180 días corridos desde la fecha de publicación de este decreto en el Diario Oficial.

<sup>678</sup> Modificado por D.S. 32 – D.O. 07.02.02, sustituye locución como aparece en texto.

<sup>679</sup> Modificado por D.S. 32 – D.O. 07.02.02, deroga inciso 2° y reemplaza incisos 3° y 4° como aparece en texto.

### **Fija plazo para cumplir requisitos que indica D.S. N° 75 – D.O. 25.06.01**

**Artículo 1° Transitorio:** En predios actualmente destinados por el Plan Regulador correspondiente a alguna clase o escala de equipamiento, se entenderán admitidas las clases o escalas de equipamiento que correspondan conforme al artículo 2.1.36. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**Artículo 2° Transitorio:** Cuando los Instrumentos de Planificación Territorial vigentes a la fecha de entrada en vigencia del presente decreto se refieran a densidad bruta, o a densidad neta, las superficies se considerarán de acuerdo a las definiciones del artículo 1.1.2.

Quando los Instrumentos de Planificación Territorial mencionados precedentemente no contengan normas sobre tipo de densidad, ésta se calculará conforme a la densidad neta.

**Artículo 3° Transitorio:** Las modificaciones introducidas por el presente decreto a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones comenzarán a regir una vez transcurridos 60 días desde la fecha de publicación de este decreto en el Diario Oficial.

### **Disposición transitoria del D.S. N° 33 – D.O. 20.04.02**

**Artículo 1° Transitorio:** El procedimiento de aprobación de los Planes Reguladores Comunales, de sus modificaciones y enmiendas, reglamentado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, modificado por el artículo único del presente decreto, regirá para dichos Instrumentos de Planificación Territorial que inicien su proceso de aprobación a partir de la fecha de publicación de este decreto en el Diario Oficial.

No obstante lo anterior, respecto de los Planes Reguladores Comunales o sus modificaciones que hubieren sido elaborados conforme a las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones modificada por el D.S. N° 75, (V. y U.), de 2001, y que a la fecha de publicación de este decreto hubieren iniciado su proceso de aprobación, una vez concluido el proceso de exposición al público, incorporación de las indicaciones, resuelta la evaluación de impacto ambiental correspondiente y enviado a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo para el informe técnico de rigor, dicha Secretaría Ministerial, dentro del plazo de sesenta días contado desde su recepción, revisará el proyecto y emitirá su informe aplicándose en adelante el procedimiento establecido en los incisos séptimo y siguientes del artículo 2.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en su texto reemplazado por el número 3 del artículo único del presente decreto.<sup>680</sup>

### **Artículo 2° Transitorio<sup>681</sup>**

### **Disposición transitoria del D.S. 115 – D.O. 03.08.02**

**Artículo Primero Transitorio:** Las modificaciones introducidas por el presente decreto a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones comenzarán a regir una vez transcurridos 180 días desde la fecha de publicación de este decreto en el Diario Oficial o desde la fecha en que entre a operar el Registro de Revisores de Proyecto de Cálculo Estructural que mantendrá el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, si ésta fuere posterior.

<sup>680</sup> Modificado por el número 1. del artículo 2, del D.S. 177 – D.O. 25.01.03.

<sup>681</sup> Derogado por el número 2. del artículo 2, del D.S. 177 – D.O. 25.01.03.

**Artículo Segundo Transitorio:** Durante los primeros dos años de vigencia del presente decreto las construcciones a que se refieren los números 3, 4 y 5 del artículo 5.1.25. no estarán sujetas a la obligación de contar con revisión de proyecto de cálculo estructural.<sup>682</sup>

### Disposición transitoria del D.S. 177 – D.O. 25.01.03

**Artículo Transitorio:** Durante el plazo de seis meses, contado desde la fecha de publicación del presente decreto, las municipalidades podrán aplicar las disposiciones sobre clases de equipamiento contempladas en sus respectivos Planes Reguladores Comunales o Seccionales, aun cuando éstas no coincidan o se contrapongan con las establecidas en el artículo 2.1.33. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Las Municipalidades que en el mismo plazo señalado en el inciso anterior adecuren sus Planes Reguladores Comunales o Seccionales en lo referente a clases de equipamiento, a las normas del precepto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones citado en el inciso precedente, podrán utilizar al efecto el procedimiento establecido en el artículo 2.1.13. de dicha Ordenanza General.

Vencido el plazo señalado en los incisos precedentes, las Municipalidades deberán aplicar las normas sobre clases de equipamiento contenidas en el artículo 2.1.33. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, acorde a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2.1.1. de la misma Ordenanza General.

### Disposición transitoria del D.S. 259 – D.O. 16.03.04.

**Artículo Primero Transitorio:** Durante el plazo de un año, contado desde la fecha de publicación del presente decreto, las Municipalidades podrán aplicar para los efectos del nuevo inciso segundo del artículo 2.1.36. incorporado por este decreto y del inciso segundo del artículo 2.1.35. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las escalas de equipamiento y los usos de suelo actualmente consignados en los Planes Reguladores con denominaciones de Regional, Metropolitano, Intercomunal, Comunal, Vecinal, o similares, los que serán admitidos sin importar el tipo de vía que enfrenten.

**Artículo Segundo Transitorio:** En tanto los Planes Reguladores Comunales no establezcan normas sobre cuerpos salientes que sobresalgan de la línea de edificación sobre el antejardín, según lo establecido en el artículo 2.7.11. incorporado por este decreto, durante el plazo de un año contado desde la fecha de publicación del presente decreto, se podrán autorizar cuerpos salientes hasta 2 metros de la línea de edificación sobre antejardines de 5 metros y más, siempre que sean volados y que no generen superficie construida bajo ellos. Asimismo, se podrán autorizar cuerpos salientes hasta 1,20 metros de la línea de edificación sobre antejardines de menos de 5 metros.

**Artículo Tercero Transitorio:** Durante el plazo de un año, contado desde la fecha de publicación del presente decreto, las Municipalidades podrán continuar aplicando las disposiciones sobre clases de equipamiento contempladas en sus respectivos Planes Reguladores Comunales o Seccionales,

<sup>682</sup> Rectificado por D.O. 10.08.02, agrega número.



aun cuando éstas no coincidan o se contrapongan con las establecidas en el artículo 2.1.33. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Las Municipalidades que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo transitorio del Decreto Supremo N° 177 de 2002 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial el 25 de enero de 2003, hayan iniciado el proceso de enmienda para actualizar las clases de equipamiento en sus respectivos Planes Reguladores Comunales, podrán durante el mismo plazo establecido en el inciso anterior, finalizar dicho procedimiento.

Vencido el plazo señalado en los incisos precedentes, las Municipalidades deberán aplicar las normas sobre clases de equipamiento contenidas en el artículo 2.1.33. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, acorde a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2.1.1. de la misma Ordenanza General.

#### **Disposición transitoria del D.S. 87 – D.O. 09.09.04**

**Artículo Transitorio:** Lo dispuesto en el nuevo artículo 4.1.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones incorporado por el presente decreto, comenzará a regir una vez transcurridos 265 días desde la fecha de publicación de este decreto en el Diario Oficial.<sup>683</sup>

#### **Disposición transitoria del D.S. 183 – D.O. 22.03.05**

**Artículo Transitorio:** La modificación introducida por la letra b) del número 11 del artículo único del presente decreto al numeral 4. del artículo 4.3.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, comenzará a regir una vez transcurrido un año desde la fecha de publicación del presente decreto en el Diario Oficial.

#### **Disposición Transitoria del D.S. 192 – D.O. 04.01.06**

**Artículo Transitorio:** Lo dispuesto en el artículo 4.1.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en su texto reemplazado por el numeral 2 del artículo único de este decreto, comenzará a regir una vez transcurrido un año desde la fecha de publicación del presente decreto en el Diario Oficial.

#### **Disposición transitoria del D.S. 193 – D.O. 13.01.06**

**Artículo Transitorio:** Las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial vigentes que se refieran a niveles, escalas o denominaciones similares del equipamiento, sea que dichos niveles se denominen vecinal, comunal, intercomunal, metropolitano, regional o similares, cualquiera sea su tipo, se entenderán automáticamente derogadas.

<sup>683</sup> Modificado por D.S. N° 8 – D.O. 01.03.05, reemplaza expresión "180 días" por "265 días".

**Disposición transitoria del D.S. 103 – D.O. 11.07.07**

**Artículo Transitorio:** La facultad conferida por el artículo 2.6.19. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones podrá ser ejercida hasta por el plazo de dos años, contado desde la fecha de publicación del presente decreto en el Diario Oficial, conforme al procedimiento previsto en el inciso segundo del artículo 2.1.14. de dicha Ordenanza.

**Disposición transitoria del D.S. 99 - D.O. 06.09.08**

**Artículo Transitorio:** Tratándose de terrenos que con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 20.218 hubieren sido cedidos para equipamiento de conformidad al artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, podrán inscribirse a nombre de la Municipalidad en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, conforme a lo previsto en la letra b) del artículo 135 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Para estos efectos, se podrá requerir la inscripción de dichos terrenos en el Conservador de Bienes Raíces, debiendo presentar el plano de loteo y el certificado de recepción definitiva emitido en su oportunidad por el Director de Obras Municipales.

**Disposición transitoria del D.S. 10 - D.O. 23.05.09**

**Artículo Transitorio :** Las modificaciones introducidas al artículo 2.3.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por el numeral 14 del artículo único del presente decreto, comenzarán a regir una vez transcurridos 180 días contados desde la fecha de publicación de este decreto en el Diario Oficial.

**Cursa con alcance el D.S. 10, de 2009, de Vivienda y Urbanismo****Por N° 25.405 de 15.05.09 de la Contraloría General de la República**

Esta Contraloría General ha tomado razón del decreto de la suma, por el que se modifica el decreto N° 47, de 1992, de ese Ministerio, que aprueba la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y cumple con hacer presente que entiende, de acuerdo a los antecedentes adjuntos –en particular, de lo indicado en la Minuta N° 473, de 2009, de la Subsecretaría de esa Cartera, dirigida a esta Entidad de Control–, que la referencia que se efectúa a las “áreas de riesgo”, en el N° 3 de la letra c), del artículo 2.1.10. de la aludida Ordenanza, debe entenderse efectuada a las “áreas restringidas al desarrollo urbano”, de acuerdo con la modificación que el presente decreto introduce al artículo 2.1.17., del mismo cuerpo reglamentario.

**Disposición transitoria del D.S. 58 – D.O. 16.01.10**

**Artículo Transitorio:** En tanto los Planes Reguladores Comunales no establezcan la dotación de estacionamientos para bicicletas a que se refiere el artículo 2.4.1. bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, agregado por el presente decreto, los edificios de uso público que se

proyecten con una carga de ocupación superior a 1.000 personas deberán incluir, como mínimo, una estructura para estacionamiento de bicicletas con capacidad para estacionar 1 bicicleta por cada 10 estacionamientos para vehículos motorizados que contemple el proyecto, los que deberán estar emplazados a no más de 50 metros de distancia a alguno de los accesos a la edificación, y contar con implementos de sujeción que permitan su fijación mediante cerraduras, llaves o similares.

### **Disposición transitoria del D.S. 2 – D.O. 24.03.11**

**Artículo Transitorio:** Durante el plazo de 4 años contados desde la fecha de publicación del presente decreto, a los permisos de edificación y recepciones definitivas de viviendas unifamiliares, destinadas a personas inscritas en el listado de damnificados del Ministerio de Vivienda y Urbanismo por haber resultado afectadas por la catástrofe derivada del terremoto y/o maremoto del 27 de febrero de 2010, que se soliciten en las regiones declaradas por el D.S. N° 150, del Ministerio del Interior, de 2010, zona afectada por catástrofe, podrán acogerse a las disposiciones de este artículo.

A los permisos de edificación y recepciones definitivas de las viviendas a que se refiere el inciso anterior, sólo les será exigible el cumplimiento de las disposiciones de los planes reguladores referidas a zonas no edificables, áreas de riesgo, áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural, franjas declaradas de utilidad pública y uso de suelo, así como las normas de seguridad, habitabilidad, estabilidad y de las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, cuando corresponda.

Para acogerse al procedimiento simplificado que regula el presente artículo, el propietario deberá presentar ante la Dirección de Obras Municipales respectiva, una solicitud de permiso acompañada de los siguientes documentos:

- a) Declaración simple del propietario de ser titular del dominio del inmueble.
- b) Formulario único de estadísticas de edificación.
- c) Plano de ubicación, plantas de arquitectura y especificaciones técnicas resumidas, suscritos por un profesional competente.
- d) Documento emitido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo que indique que la o las viviendas serán destinadas a personas inscritas en el listado de damnificados a que se refiere el inciso primero de este artículo.
- e) Informe técnico de un profesional competente, respecto del cumplimiento de las normas sobre seguridad, habitabilidad, estabilidad y de sus instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, cuando corresponda.
- f) Proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda, de acuerdo con el artículo 5.1.7. de la presente Ordenanza. El proyecto de cálculo estructural deberá incluir un estudio de mecánica de suelos.

A la solicitud de recepción definitiva deberá adjuntarse un informe del profesional competente que señale que la obra fue construida conforme a las normas técnicas de construcción aplicables en la materia y al permiso de edificación aprobado.

Para otorgar los permisos y recepciones definitivas a que se refiere este artículo, no será requisito el permiso de demolición de las construcciones que hubieran sido afectadas por la catástrofe, siempre que se acompañe un informe de un profesional competente que acredite que la edificación fue destruida por la catástrofe.

Los permisos de viviendas sociales, y de viviendas cuyo valor de tasación de la construcción no sea superior a 520 unidades de fomento, calculado conforme a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, estarán exentos del pago de derechos municipales de conformidad a lo dispuesto en el inciso final del artículo 116 bis D) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

El Director de Obras Municipales con el solo mérito de la presentación de la totalidad de los antecedentes señalados, y previa verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas indicadas en este artículo, procederá a otorgar el permiso o la recepción definitiva, según sea el caso, dentro del plazo de 15 días siguientes a la presentación de la respectiva solicitud.

Con todo, en los casos de proyectos de viviendas unifamiliares tipo que cuenten con la autorización previa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo a que se refiere el párrafo primero del numeral 6.3. del artículo 5.1.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el propietario podrá solicitar el permiso de edificación a la respectiva Dirección de Obras Municipales de manera simultánea con la recepción definitiva de las obras, debiendo cumplir con las normas y requisitos que se establecen en este artículo transitorio.

Cuando las solicitudes de permiso de edificación a que se refiere este artículo se refieran a inmuebles ubicados fuera de los límites urbanos establecidos en los Planos Reguladores, deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

### **Cursa con alcance el D.S. N° 2, de 2011, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo**

#### **Por N° 16.610 de 17.03.11 de la Contraloría General de la República**

Esta Contraloría General ha dado curso al documento de la suma, mediante el cual se modifica el decreto N° 47, de 1992, de esa Secretaría de Estado, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en materia de normas especiales y procedimientos simplificados para construcciones en zonas declaradas afectadas por catástrofe, pero cumple con hacer presente, en relación con el artículo transitorio que se agrega al referido texto reglamentario por el N° 3 del documento examinado, que entiende que la vigencia de dicha disposición transitoria se cuenta desde la fecha de publicación del decreto del epígrafe.

### **Cursa con alcance el D.S. N° 9, de 2011, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.**

#### **Por N° 20.105 de 01.04.11 de la Contraloría General de la República.**

Esta Contraloría General ha dado curso al decreto de la suma, que modifica el Decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en materia de densidades y riesgo, por cuanto se ajusta a derecho, pero cumple con consignar en relación a lo anotado a continuación del numeral 2, del artículo único del citado instrumento,

que el inciso cuarto del artículo 21 de la Ley N° 16.391, dispone que “Por excepción y en casos de urgencia, la que se hará constar en el respectivo decreto o resolución”, el plazo para el trámite de “Toma de Razón” por parte de esta Sede de Control, se reducirá a cinco días, de tal manera que acorde con el criterio establecido, entre otros, en los Dictámenes N°s. 18.942, de 1986, 44.370, de 1994, 31.511, de 2005, 7.759, de 2009, y 17.656, de 2011, y atendido que aquella circunstancia no se explicita en la especie, en lo sucesivo, esa cartera ministerial deberá exponer fundadamente la causal que amerita ese plazo de excepción para el examen preventivo de juridicidad.

En relación con lo anterior, cabe consignar que el decreto del epígrafe aparece dictado el 11 de febrero de 2011, e ingresado a la Contraloría General el 25 de marzo del presente año.



## ANEXO I

CIRCULAR  
ORDINARIA N° 0353  
DDU 219, de 29 de  
mayo de 2009





**DDU 219**

**CIRCULAR ORD. N° \_\_\_\_\_ 0353 \_\_\_\_\_ /**

**MAT.:** Ámbito de acción Plan Regulador Intercomunal en área urbana y área rural.

Deroga instrucciones contenidas en Circulares Ord. N°45 del 20.01.98, **DDU 26**; N° 0681 del 06.07.98, **DDU 37**; N° 0138 del 15.04.05, **DDU 146**; N° 0189 del 16.05.05, **DDU 152**; N° 0016 del 10.01.08, **DDU 196** y, en las Circulares Ord. N° 0376 del 25.04.07, **DDU- ESPECÍFICA 18** y, N° 0470 del 07.06.07, **DDU- ESPECÍFICA 32**.

**PLANIFICACIÓN; PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO, ÁMBITO DE ACCIÓN EN EL ÁREA URBANA Y RURAL.**

**SANTIAGO, 29 MAY 2009**

**DE : JEFE DE DIVISIÓN DE DESAROLLO URBANO.**

**A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.**

En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y en virtud de las modificaciones incorporadas por el Decreto Supremo N° 10 de fecha 09.02.2009, D.O. de fecha 23.05.09, a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en especial al artículo 2.1.7., se emiten las siguientes instrucciones respecto del ámbito de acción de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos tanto en el área urbana, como en el área rural a que deben ajustarse dichos instrumentos de planificación para efectos de su elaboración y aplicación.<sup>1</sup>

1. El ámbito propio de acción del Plan Regulador Intercomunal se encuentra establecido en el artículo 2.1.7. de la Ordenanza General, en atención a lo cual dicho instrumento de planificación se encuentra sólo facultado para regular las siguientes materias:
  - a. La definición del límite del territorio comprendido por el respectivo Plan Regulador Intercomunal. En tal sentido, se debe precisar que el Plan Regulador Intercomunal se encuentra facultado para regular el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que por sus relaciones, se integran en una unidad urbana.
  - b. Teniendo presente lo anterior, se indican a continuación las materias que puede regular tanto en el área urbana como en el área rural:

<sup>1</sup> El inciso primero del artículo 2.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, establece que la elaboración y aplicación de los instrumentos de planificación territorial debe realizarse, según el ámbito de acción propio de cada nivel.

ÁMBITO PROPIO DE ACCIÓN DEL PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO	
ÁREA URBANA	
NORMA URBANÍSTICA QUE PUEDE REGULAR	OBSERVACIONES
a. La definición de los <b>límites de extensión urbana</b> , para los efectos de diferenciar el área urbana del resto del territorio, que se denominará área rural. <sup>2</sup>	– Cuando existe un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, el Plan Regulador Comunal debe ajustar imperativamente a los límites de extensión urbana establecidos por el instrumento de planificación de nivel superior, no pudiendo sobrepasar los límites de extensión urbana máximos fijados por la planificación urbana intercomunal.
b. La clasificación de la <b>red vial pública</b> , mediante la definición de las vías expresas y troncales, así como su asimilación, de conformidad con el inciso segundo del artículo 2.3.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.	– El Plan Regulador Intercomunal, definirá las vías conforme a la clasificación y a los criterios que disponen el artículo 2.3.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, pudiendo asimilar las <b>vías existentes</b> a las clases señaladas en dicho artículo aún cuando éstas no cumplan los anchos mínimos o las condiciones y características allí establecidas.
c. Los terrenos destinados a vías expresas, troncales y parques de nivel intercomunal, incluidos sus ensanches, <b>afectos a declaratoria de utilidad pública en conformidad al artículo 59</b> de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.	<p>– El artículo 59 establece plazos de caducidad. Para las declaratorias de utilidad pública de los terrenos ubicados en el <b>área urbana</b>, dichos plazos son de diez años para vías expresas, y de cinco años para las vías troncales y los parques intercomunales.</p> <p>– Las declaratorias de utilidad pública de los terrenos ubicados en el <b>área urbana</b> destinados a vías troncales y los parques intercomunales pueden prorrogarse, – mediante modificación del instrumento de planificación–, por una vez por igual período.</p> <p>– El plazo de caducidad de las declaratorias de utilidad pública de los terrenos ubicados en <b>áreas de extensión urbana</b>, cualquiera sea su destino, será de diez años, pudiendo prorrogarse por una vez por igual lapso.</p>
d. Las normas urbanísticas para las edificaciones e instalaciones destinadas a <b>infraestructuras de impacto intercomunal</b> .	– Las infraestructuras de impacto intercomunal corresponderán a aquellas que defina el Plan Regulador Intercomunal, <b>cuando su impacto trascienda a la comuna en que se emplace la actividad</b> .

<sup>2</sup> El artículo 52 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, establece que se entenderá por límite urbano, para los efectos de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, “la línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana que conforman los centros poblados, diferenciándolos del resto del área comunal”.

	<p>El Plan Regulador Intercomunal, puede establecer, en las áreas insertas al interior del límite urbano, las normas urbanísticas a cumplir para las instalaciones o edificaciones de infraestructuras de impacto intercomunal que <b>no formen parte de la red</b>.<sup>3</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Las normas urbanísticas<sup>4</sup> que puede definir en estos casos corresponden a las establecidas en el inciso sexto del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.</li> </ul>
e. Las normas urbanísticas que deberán cumplir las <b>actividades productivas</b> de impacto intercomunal. <sup>5</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Las actividades productivas de impacto intercomunal corresponderán a aquellas que defina el Plan Regulador Intercomunal, <b>cuando su impacto trascienda a la comuna en que se emplace la actividad</b>.</li> </ul>
f. La fijación de las <b>densidades promedio</b> y las <b>densidades máximas</b> que podrán establecerse en los planes reguladores comunales para su elaboración o modificación, preferentemente diferenciadas por comunas o sectores de éstas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– La densidad se establece como densidad bruta en habitantes por hectárea.<sup>6</sup></li> </ul>
g. La definición del <b>uso de suelo de área verde</b> de nivel intercomunal. <sup>7</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– El tipo de uso área verde que puede ser definido en el Plan Regulador Intercomunal, se refiere a los terrenos destinados a este uso de suelo, cualquiera sea su propietario, <b>cuando su envergadura trascienda a la comuna en que se emplaza</b>.</li> <li>– La definición del uso de suelo área verde, no implica una declaratoria de utilidad pública, por lo que las propiedades así definidas, no se encuentran afectas a expropiación por el Plan Regulador.</li> <li>– En las áreas verdes que no se hubieren materializado como tales, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, autoriza la construcción de edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde<sup>8</sup>, de conformidad a lo regulado en el artículo 2.1.31. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.</li> </ul>

<sup>3</sup> Conforme al inciso cuarto del artículo 2.1.29. el Plan Regulador Intercomunal tiene facultades para definir al interior del límite urbano, las normas urbanísticas que regulen el emplazamiento de las instalaciones o edificaciones necesarias para la infraestructura –que no forme parte de la red– de impacto intercomunal.

<sup>4</sup> Las normas urbanísticas son sólo las siguientes: uso de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección.

<sup>5</sup> Uso de suelo regulado en el artículo 2.1.28. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>6</sup> Aspecto regulado en el artículo 2.1.22. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>7</sup> El uso de suelo de área verde se encuentra regulado en el artículo 2.1.31. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>8</sup> Las edificaciones con destinos complementarios al área verde, corresponden a aquellas construcciones complementarias a la recreación que no generan metros cuadrados construidos, tales como pérgolas, miradores, juegos infantiles y obras de paisajismo, así como otro tipo de construcciones de carácter transitorio, tales como quioscos.

<p>h. La definición de las <b>áreas de riesgo o zonas no edificables</b> de nivel intercomunal, de conformidad al artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Las “<u>áreas de riesgo</u>” de nivel intercomunal serán determinadas, –previo estudio fundado–, por el Plan Regulador Intercomunal, cuando su envergadura o impacto trascienda a la comuna en que se ubica, en base a las siguientes características:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a la proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos.</li> <li>2. Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.</li> <li>3. Zonas con peligro de ser afectadas por actividad volcánica, ríos de lava o fallas geológicas.</li> <li>4. Zonas o terrenos con riesgos generados por la actividad o intervención humana.</li> </ol> <p>En las áreas de riesgo de nivel intercomunal, el Plan Regulador Intercomunal establecerá las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.<sup>9</sup></p> </li> <li>– Las “<u>zonas no edificables</u>” corresponderán a aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, tales como aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gaseoductos. u otras similares, <u>establecidas por el ordenamiento jurídico vigente</u>, correspondiendo al Plan Regulador Intercomunal reconocerlas.</li> <li>– Los Planes Reguladores Comunales se encuentran facultados, –mediante estudios de mayor detalle–, para precisar o disminuir las áreas de riesgo y zonas no edificables definidas en el Plan Regulador Intercomunal.</li> </ul>
<p>i El reconocimiento de <b>áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural</b>, de conformidad al artículo 2.1.18. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuando corresponda.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– El Plan Regulador Intercomunal <b>sólo tiene facultades para reconocer</b> las áreas de protección de recursos de valor natural y las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.</li> <li>– Las “<u>áreas de protección de recursos de valor natural</u>” corresponden a aquellas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente, tales como: bordes costeros marítimos, lacustres o fluviales, parques nacionales, reservas nacionales y monumentos naturales.</li> <li>– Las “<u>áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural</u>” corresponden a aquellas zonas o inmuebles de conservación histórica definidos por el Plan Regulador Comunal, así como a aquellas zonas o inmuebles declarados por el Ministerio de Educación como Monumentos Nacionales en sus distintas categorías.</li> </ul>

<sup>9</sup> Aspecto regulado en el inciso quinto del artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ÁMBITO PROPIO DE ACCIÓN DEL PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO	
ÁREA RURAL	
NORMA URBANÍSTICA QUE PUEDE REGULAR	OBSERVACIONES
a. La definición de las <b>áreas de riesgo o zonas no edificables</b> de nivel intercomunal, de conformidad al artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Las “<u>áreas de riesgo</u>” en el área rural serán determinadas por el Plan Regulador Inter-comunal, –previo estudio fundado–, <b>cuando su envergadura o impacto trascienda a la comuna en que se ubica</b>, sólo en los 4 casos establecidos en el inciso final del artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.</li> <li>– Las “<u>zonas no edificables</u>” corresponderán a aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa <u>establecidas por el ordenamiento jurídico vigente</u>, correspondiendo al Plan Regulador Intercomunal reconocerlas.</li> </ul>
b. El reconocimiento de <b>áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural</b> de conformidad al artículo 2.1.18. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuando corresponda.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– El Plan Regulador Intercomunal, <b>sólo tiene facultades para reconocer</b> las áreas de protección de recursos de valor natural y las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.</li> <li>– Las “<u>áreas de protección de recursos de valor natural</u>” corresponden a aquellas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente.</li> <li>– Las “<u>áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural</u>”, –en el área rural–, corresponden a aquellos inmuebles declarados por el Ministerio de Educación como Monumentos Nacionales en sus distintas categorías.</li> </ul>
c. La definición de <b>subdivisión predial mínima</b> .	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sólo los Planes Reguladores Metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción, tienen facultades para regular la norma urbanística de superficie predial mínima en el área rural.</li> <li>– En el resto de los casos, la división de predios rústicos se rige por el D.L. 3.516, los cuales podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas.</li> </ul>

<p>d. Establecer los <b>usos de suelo</b>, para los efectos de la aplicación del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.</p>	<p>– El Plan Regulador Intercomunal, en el área rural puede regular la norma urbanística de <b>uso de suelo</b> sólo para las siguientes actividades o destinos:</p> <p>a. Conforme al inciso tercero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones:<sup>10</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Las construcciones destinadas a complementar alguna actividad industrial con viviendas.</li> <li>- Las construcciones destinadas a dotar de equipamiento al área rural.</li> <li>- Las construcciones destinadas a habilitar un balneario o campamento turístico.</li> <li>- La construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales.</li> <li>- La construcción de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.</li> </ul> <p>b. Conforme al inciso cuarto del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones:<sup>11</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Las construcciones industriales.</li> <li>- Las construcciones de equipamiento.</li> <li>- Las construcciones de turismo y poblaciones.</li> </ul> <p>Sin perjuicio de lo anterior, se hace presente que de conformidad a lo regulado en el inciso primero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble, así como las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores se encuentran permitidas por dicha disposición, pudiendo al efecto el Plan Regulador Intercomunal establecer limitaciones al número máximo de viviendas.</p>
--	--

<sup>10</sup> El inciso tercero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, regula la subdivisión y urbanización de terrenos rurales para estas actividades.

<sup>11</sup> El inciso cuarto del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, regula las construcciones destinadas a estas actividades, emplazadas en el área rural, sin mediar subdivisión del predio en que se emplacen.

2. Adicionalmente, se hace presente las siguientes consideraciones que se deben tener presente respecto del ámbito del Plan Regulador Intercomunal en el **área rural**:
  - a. En el área rural regulada por un Plan Regulador Intercomunal, se deben requerir las **autorizaciones a que se refiere el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones**, debiendo la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo cautelar que se cumplan los usos de suelo que establezca para estos efectos el Plan Regulador Intercomunal.
  - b. En las **áreas rurales emplazadas fuera del territorio regulado** por un Plan Regulador Intercomunal, dicho instrumento no tiene competencias para regular el uso de suelo.
  - c. Los Planes Reguladores Intercomunales no tienen facultades para establecer declaratorias de utilidad pública en el área rural.
  - d. En el área rural regulada de los Planes Reguladores Intercomunales, **las instalaciones o edificaciones del uso de suelo de infraestructura** estarán siempre admitidas y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes, sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 19.300 y de lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En atención a lo cual es dable concluir que dichos instrumentos de planificación no tienen competencia para regular dichas instalaciones o edificaciones.
  - e. En las **áreas rurales emplazadas fuera del territorio regulado** por un Plan Regulador Intercomunal, las instalaciones o edificaciones de infraestructura, se rigen por lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y por lo dispuesto en el inciso final del artículo 2.1.29. de su Ordenanza General, sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 19.300.
  - f. Asimismo, las **redes** de distribución, redes de comunicaciones y de servicios domiciliarios y en general los **trazados de infraestructura**, se entenderán siempre admitidos y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes. El Plan Regulador Intercomunal deberá reconocer las fajas o zonas de protección determinadas por la normativa vigente y destinarlas a los usos establecidos por dicha normativa.
3. Por otra parte, es dable hacer presente que sin perjuicio de que la normativa vigente establece que para la elaboración y aplicación del Plan Regulador Intercomunal, este instrumento debe ajustarse a su ámbito propio, –regulado en el artículo 2.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones–, estos instrumentos de planificación tienen facultades para establecer disposiciones transitorias con carácter supletorio sobre las materias del ámbito del Plan Regulador Comunal, ello siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:
  - Que se trate de territorios no planificados por un Plan Regulador Comunal o donde no exista dicho instrumento;
  - Que las normas urbanísticas se establezcan por disposiciones transitorias con carácter supletorio, mediante artículo(s) transitorio(s) y,
  - Dichas normas urbanísticas quedarán sin efecto al momento de entrar en vigencia el Plan Regulador Comunal que contenga las correspondientes a su propio nivel, por tanto las disposiciones transitorias, que hubieren sido establecidas en el Plan Regulador Intercomunal, no son imperativas para el instrumento de planificación comunal.

4. Finalmente y en virtud de las modificaciones introducidas a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en las materias que regula el Plan Regulador Intercomunal, se derogan las siguientes Circulares emitidas por esta División de Desarrollo Urbano:

- Circular N° 45 del 20.01.98, **DDU 26**;
- Circular N° 0681 del 06.07.98, **DDU 37**;
- Circular N° 0138 del 15.04.05, **DDU 146**;
- Circular N° 0189 del 16.05.05, **DDU 152**;
- Circular N° 0016 del 10.01.08, **DDU 196**;
- Circular N° 0376 del 25.04.07, **DDU-ESPECÍFICA 18** y,
- Circular N° 0470 del 07.06.07, **DDU-ESPECÍFICA 32**.

Saluda atentamente a Ud.,

**LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER**  
**Jefe División de Desarrollo Urbano**



## ANEXO II

CIRCULAR  
ORDINARIA N° 0935  
DDU 227, de 01 de  
diciembre de 2009



**DDU 227**

**CIRCULAR ORD. N° \_\_\_\_\_ 0935 \_\_\_\_\_ /**

**MAT.:** Instruye respecto de la formulación y ámbito de acción de planes reguladores comunales.

Deja sin efecto Circular N° 1068 de fecha 27.10.99, **DDU 55**.

**PLANIFICACIÓN URBANA, FORMULACIÓN Y CONTENIDOS PLAN REGULADOR COMUNAL.**

**SANTIAGO,** 01 de diciembre de 2009.

**DE :** JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

**A :** SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y habiendo transcurrido 10 años desde la emisión de la Circular N° 1068 de fecha 27.10.99, **DDU 55**, se ha estimado necesario emitir la presente circular que instruye respecto de la formulación y ámbito de acción de los Planes Reguladores Comunales y deja sin efecto la referida Circular **DDU 55**.

Lo anterior, por la necesidad de adecuar la elaboración de los planes reguladores comunales y sus modificaciones, a los cambios urbanos, institucionales, reglamentarios y metodológicos ocurridos en la última década.

La presente circular presenta una breve descripción de los aspectos más relevantes del nuevo contexto urbano que los planes deben considerar, así como una detallada descripción de los aspectos asociados a los estudios, normas que éstos definen, así como el proceso de aprobación de los planes reguladores comunales y sus modificaciones.

Se busca con ello, no sólo ayudar a las autoridades locales y profesionales de la planificación urbana en la ejecución de planes reguladores comunales conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcción y su Ordenanza General, sino que facilitar la construcción de planes capaces de adecuar sustentablemente las demandas urbanas propias de cada comuna y garantizar a la comunidad el acceso a los aspectos técnicos de uno de los instrumentos públicos de mayor impacto en la calidad de vida de sus barrios y comunas.

## CAPÍTULO I

### INTRODUCCIÓN

A partir de 1931, en que mediante el D.F.L. N° 345 “Ley General sobre Construcciones y Urbanización” se estableció la obligatoriedad de contar con “Planos Oficiales de Urbanización” en las comunas de más de 8.000 habitantes, los planes reguladores han sido el principal instrumento público de ordenamiento y manejo del desarrollo urbano. A pesar de que la tradición en materia de planificación urbana en Chile es extensa y ha permitido dar orden al desarrollo de todas nuestras ciudades por décadas, es evidente que las demandas y tendencias contemporáneas que ellas experimentan distan mucho de las enfrentadas hace ocho décadas.

En la actualidad, el desarrollo urbano está condicionado por un conjunto de fuerzas y tendencias, que al interactuar con las políticas públicas y las crecientes demandas de las personas y sus comunidades, genera nuevas tensiones y requerimientos que deben ser resueltos a través de la planificación urbana.

Por ello, el éxito de una planificación urbana comunal sostenible en el tiempo depende de la debida consideración de las tendencias demográficas, las demandas sociales y económicas, los aspectos ambientales y los consensos ciudadanos que se manifiestan en cada comuna. De ahí que el objetivo principal de un plan regulador sea coordinar en forma sustentable, en el territorio, las demandas urbanas futuras mediante regulaciones sobre el uso del suelo urbano y la construcción capaces de prever sus requerimientos en el tiempo.

Lo anterior, demanda ampliar la transparencia de las decisiones públicas, así como fortalecer el derecho de las personas a participar en las decisiones de planificación que afectan al lugar que habitan.

#### 1.1. Nuevo contexto urbano

Para responder a los desafíos de estas últimas décadas, se ha vuelto evidente que frente a los nuevos escenarios de alto dinamismo del sector privado, creciente descentralización y mayores demandas por participación ciudadana, la calidad de la regulación del desarrollo urbano juega un rol central en cuanto a dar forma a las ciudades y a facilitar los acuerdos y procesos de construcción y urbanización.

Entre los múltiples factores que están influyendo sobre el nuevo contexto de desarrollo urbano y sus proyecciones, se destacan:

- a. El sostenido aumento de la población urbana, —la cual creció sobre el 17% en la última década—, sumado a que hoy más de un 87% de los chilenos habita en ciudades, registrándose un crecimiento aún mayor en las capitales regionales y en las comunas de las periferias de las áreas metropolitanas.
- b. La creciente descentralización político-administrativa en la gestión urbana. Tan sólo en los últimos cinco años, la gran mayoría de los municipios del país ha iniciado la actualización de sus planes reguladores, instalando las demandas urbanas al centro de los debates locales.

- c. El crecimiento sostenido de la construcción inmobiliaria e infraestructuras en el territorio. Desde 1990 a la fecha, los metros cuadrados construidos por año han aumentado en más del 130%. Esta tendencia se mantendrá en el largo plazo debido al crecimiento demográfico, la reducción en el tamaño de los hogares, así como el sostenido crecimiento del producto interno bruto y de los ingresos, lo que incrementará las demandas por espacio y llevará a duplicar la cantidad anual de superficie construida en las ciudades, en los próximos 20 años.
- d. La creciente demanda de las personas por mayor participación y transparencia en las decisiones que afectan a los sectores en que habitan. Este fenómeno, propio del desarrollo social y democrático del país, se acrecentará, obligando a formas de participación ciudadana cada día más tempranas, organizadas y pedagógicas.
- e. Las preocupantes desigualdades entre barrios, en el acceso equitativo a los bienes públicos urbanos, la segregación territorial de los sectores sociales más vulnerables y el deterioro urbano de aquellas zonas interiores donde se localizan, constituyen tendencias negativas que se requiere subsanar y,
- g. La sostenida expansión de nuevas áreas urbanizadas, lo que se refleja en un crecimiento del 29% del suelo urbanizado en la última década. La tendencia indica claramente que esta demanda urbana se ha mantenido y se incrementa.

Este es parte del escenario al que debe responder la planificación urbana, a fin de posibilitar un desarrollo urbano armónico, sustentable y sostenible, que mejore la calidad de vida de las personas, objetivo que debe ser una responsabilidad tanto pública como privada. Ello obliga a que los instrumentos de planificación urbana mejoren su capacidad para responder a las presentes y futuras necesidades sociales, económicas y ambientales, ya que constituyen la principal herramienta con que cuenta nuestra legislación para garantizar el uso racional del suelo urbano y para lograr una óptima coordinación entre las distintas intervenciones privadas y públicas sobre el territorio.

En este escenario, el Plan Regulador Comunal, como instrumento destinado a promover “el desarrollo armónico del territorio comunal”, cuenta con la normativa de urbanismo y construcciones vigente, que le ha dotado de las mayores atribuciones regulatorias urbanas, pudiendo establecer en detalle no sólo normas de uso del suelo o zonificación, sino que la totalidad de las normas urbanísticas que señala la Ley General de Urbanismo y Construcciones, referidas a las edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones.

No obstante lo señalado, el mayor dinamismo registrado por nuestras ciudades y territorios ha dejado de manifiesto, en los actuales planes reguladores, insuficiencias y carencias, toda vez que, cuando estos instrumentos no son ajustados a tiempo o la planificación no va acompañada de las inversiones necesarias, se generan fuertes impedimentos u obstáculos al desarrollo local, provocando efectos adversos para la calidad de vida de los ciudadanos.

## 1.2. Principios básicos de los planes reguladores.

Para responder en forma efectiva a este nuevo contexto, todo plan regulador debe aplicar cinco orientaciones básicas de la planificación del suelo:

1. **El plan regulador debe estar orientado al desarrollo futuro;** sus normas, no sólo deben considerar los actuales usos del suelo, entregando a través del plan la imagen del presente, sino que deben orientar las futuras demandas urbanas surgidas de la comunidad.
2. **El plan regulador debe entenderse como un proceso continuo,** y no como un diseño o un proyecto para ser ejecutado. Debe establecer objetivos compartidos, de fácil comprensión y estables, así como normas claras que respondan a ellos, y que sean permanentemente evaluadas y actualizadas. Un plan regulador formulado como un proyecto detallado que sólo refleje la condición presente, sin considerar espacio para ajustes, quedará rápidamente obsoleto al variar las condiciones locales.
3. **El plan regulador debe basarse en el análisis de las condiciones existentes y la proyección de estas condiciones.** No debe ser una mera agenda de mejoras urbanas, sino que debe responder al análisis cuidadoso de las condiciones físicas y geográficas, la realidad local, datos y tendencias del territorio a regular. Así se podrá construir una normativa efectiva.
4. **El plan regulador debe constituirse en la mejor herramienta para el desarrollo del centro urbano al que está dirigido.** Para esos efectos, debe centrarse en las especificidades locales, y en el grado de dinamismo de la comuna objeto del estudio. Es así que, en comunas que presentan un crecimiento lento o moderado, bastará con un plan simple, susceptible de ser complementado en el transcurso del tiempo. Un plan excesivamente complejo dificultará su operatividad y aplicación, con lo cual se perderá su efectividad.
5. **El plan regulador debe propender a la justicia y equidad.** La regulación del suelo, por esencia, tiende a establecer diferencias de cargas y derechos entre zonas y propietarios, por lo que se deben evitar prácticas normativas arbitrarias y orientadas a la exclusión de grupos socio-económicos o a la segregación no justificada de actividades. La debida repartición de cargas y beneficios, la justificación, transparencia y participación en las decisiones de la regulación del suelo, son básicas para dar un trato justo a todos los habitantes y propietarios.
6. **El plan regulador debe buscar la integración con otras acciones públicas y privadas.** Más allá de reconocer las tendencias urbanas creadas por otras intervenciones públicas y privadas, —como las obras de transporte, la localización de equipamientos u otras instalaciones de infraestructura—, el Plan requiere considerar la factibilidad de las inversiones en infraestructura y espacios públicos necesarios para dar sustento al desarrollo urbano que promueve la norma. Por ello, es altamente recomendable que junto con incorporar en su análisis las inversiones públicas y privadas proyectadas, y las capacidades de inversión futura, también considere los nuevos requerimientos de equipamiento e infraestructura que resultarán de la nueva norma del plan.

El principal efecto de los planes reguladores es establecer limitaciones al dominio, en función del bien común y de los derechos de los habitantes, mediante controles y derechos sobre el uso, la subdivisión y la construcción en la propiedad privada. Estas limitaciones están orientadas a cumplir cuatro funciones:

1. Corregir las externalidades negativas generadas por las diversas actividades.
2. Aprovechar las externalidades positivas creadas por las inversiones públicas o los atributos de cada lugar.

3. Limitar el uso de los suelos que cuenten con protecciones oficiales por estar definidos como áreas de valor natural o patrimonial.
4. Generar certidumbre a vecinos y propietarios, mediante normas estables y de calidad.

Para cumplir estas funciones, la ley faculta a los planes reguladores para establecer un conjunto de regulaciones sobre los predios, las cuales pueden ser agrupadas, en términos generales, en cuatro tipos:

1. Normas de usos del suelo.
2. Normas que establecen la intensidad de uso de una propiedad.
3. Normas que regulan la envolvente de las edificaciones.
4. Normas que establecen gravámenes de utilidad pública, destinados a reservar suelo para vialidad y parques urbanos.

Teniendo presente todo lo anterior, esta Circular se constituye en una herramienta destinada a generar adecuados Planes Reguladores Comunales, que den respuesta a los requerimientos, demandas y potencialidades de cada comuna, en función de la complejidad de la misma, y dentro de las competencias propias que les ha delegado la normativa de urbanismo y construcciones.

### **1.3. Orientaciones para distintos escenarios urbanos.**

Si bien la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General no hacen distinciones sobre niveles de complejidad normativa aplicables a cada tipo de ciudad, comuna o sector urbano, es evidente que los planes reguladores comunales deben tratar en forma diferenciada las distintas realidades urbanas, en función de la complejidad de cada comuna.

En atención a lo anterior, se indican algunas recomendaciones para enfrentar la planificación de los distintos escenarios que pueden darse en el territorio a regular:

#### **1.3.1. Ciudades y localidades pequeñas**

Las ciudades o localidades pequeñas corresponden a aquellas áreas urbanas de entre 5.000 y 20.000 habitantes, que presentan una estructura simple de usos urbanos altamente integrados, no requiriendo la segregación de usos.

Por su condición de baja intensidad de actividad urbana y escasa complejidad de usos del suelo, el Plan Regulador Comunal debiera establecer fundamentalmente un límite urbano suficiente para evitar dispersión hacia las áreas rurales, usos de suelo mixtos y normas urbanísticas uniformes que mantengan la integración de usos residenciales y de equipamientos, con una imagen urbana homogénea y compatible con su entorno.

### 1.3.2. Ciudades menores.

Las ciudades menores, corresponden a aquellas áreas urbanas y ciudades de entre 20.000 y 100.000 habitantes. Por su tamaño menor y mayor diversidad de usos y barrios, en este tipo de ciudades cualquier intervención o nuevo proyecto urbano puede impactar su funcionamiento interno y su calidad de vida, por lo que requieren de una planificación de uso del suelo y densidades más específica que para las ciudades y localidades pequeñas, de manera de mantener las condiciones de unidad urbana e integración social y funcional.

Dado su tamaño, se recomienda que la provisión de suelo y densidades residenciales –conforme a las demandas demográficas– eviten la segregación social y la expulsión de viviendas hacia el área rural. Del mismo modo, es recomendable limitar la dispersión de actividades, en especial aquellas destinadas a equipamientos comercial y de servicios, de forma de garantizar un centro urbano lo más activo y dinámico posible.

### 1.3.3. Ciudades intermedias.

Las ciudades intermedias, corresponden a aquellas que albergan entre 100.000 y 300.000 habitantes. Este tipo de ciudades, que coincide con gran parte de las capitales regionales, concentran más del 21% de la población del país y experimentan las mayores tasas de crecimiento demográfico nacional, llegando en la actualidad a triplicar el crecimiento de las áreas metropolitanas.

Debido a su mayor complejidad de usos y demandas urbanas, y a las tensiones provocadas por su rápido crecimiento, los Planes Reguladores Comunales deben propender a dar respuesta con oportunidad, rapidez y efectividad a estas mayores demandas, a fin de evitar la generación de los impactos negativos que se evidencian en algunas áreas metropolitanas.

Se debe poner especial atención a la planificación de la estructura vial, a la provisión suficiente –pero no excesiva– de suelo urbano para responder a las demandas residenciales, de manera de evitar la proliferación de subdivisiones de predios rústicos (DFL 3.516) y loteos irregulares, y la planificación anticipada de las zonas para el emplazamiento de potenciales nuevos centros de equipamientos y servicios alternativos al centro histórico de estas ciudades.

### 1.3.4. Comunas que forman parte de áreas metropolitanas.

La transformación de nuestras áreas metropolitanas sigue siendo el fenómeno de mayor impacto y complejidad urbana, y se manifiesta en fenómenos como la sostenida pérdida de población y cambio de rol funcional de las zonas centrales; el rápido crecimiento de las periferias, asociado en parte con mejor conectividad; la alta desconcentración de los servicios y aparición de nuevas centralidades urbanas; la proliferación de proyectos urbanos de gran envergadura territorial; y la sostenida degradación de los sectores urbanos menos dinámicos y segregados socialmente.

En estas categorías quedan las comunas normadas por un Plan Regulador Metropolitano, que por sus relaciones se integran en una unidad urbana que sobrepasa los 500.000 habitantes.

A diferencia de las comunas que se ubican en ciudades intermedias o menores, las comunas integrantes de un área metropolitana pueden ser tan diversas en usos y desarrollos como una



ciudad, o bien pueden ser zonas altamente especializadas en una sola función, como ocurre con comunas de gran concentración de uso residencial o de servicios.

En los casos más complejos, como por ejemplo, aquellos en que la diversidad e incompatibilidad de usos de suelo ha producido conflictos urbanos de importancia, o la movilidad de la población hacia nuevas áreas ha provocado la obsolescencia de barrios de valor patrimonial, las normas urbanísticas deberían estar dirigidas entre otros aspectos a:

- Incentivar la regeneración de los centros y barrios más vulnerables, con usos de suelos mixtos y regulación del espacio público;
- Facilitar la localización de equipamiento en los barrios y sectores con déficit urbano;
- Garantizar densidades residenciales equilibradas que eviten el impacto sobre la calidad de vida de los barrios, sin que ello provoque la expulsión o impida el acceso a la vivienda de los sectores más vulnerables y medios;
- Proteger los barrios con carácter patrimonial, con normas que permitan la reutilización y renovación de las edificaciones;
- Asegurar la disponibilidad de suelo urbano con normas urbanísticas que respondan a las demandas comunales;
- Generar adecuadas conectividades viales con la red metropolitana;
- Incrementar las densidades en torno a las redes metropolitanas de transporte público.

### **1.3.5. Comunas integradas por diversas localidades.**

Esta situación puede presentarse en cualquiera de los casos antes señalados, y se refiere a aquellas comunas que en su interior presentan más de una localidad o ciudad, y que requieren ser reguladas. Ello puede darse paulatinamente en el tiempo o incluirse en la formulación del Plan Regulador Comunal.

Como en estos casos van a existir terrenos rurales que no estarán sujetos a planificación, —toda vez que ello es del ámbito de acción del Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano—, el Plan Regulador Comunal, entre sus antecedentes, debe contener un análisis que justifique las decisiones de planificación en cada ciudad o localidad y su denominación deberá diferenciarse singularizando expresamente que se trata del Plan Regulador Comunal o la ampliación del límite urbano o su modificación de la comuna respectiva, debiendo individualizar las localidades o ciudades que se norma.

### **1.3.6. Centros de ciudad.**

Adicional a la planificación del área urbana comunal, muchas comunas deben enfrentar en su Plan Regulador Comunal o en modificaciones, la necesidad de concentrar la atención en proteger o revitalizar su centro urbano, definido como el territorio que concentra principalmente la mayor cantidad y diversidad de equipamientos comerciales y de servicios.

Una comuna que desea revitalizar su centro y sus actividades de equipamiento comercial y de servicios, no sólo debe concentrar y crear las condiciones normativas para facilitar la localización de comercio y servicios en su área central, sino permitir que otros usos como el residencial coexistan, para activar la zona y crear una demanda estable por los servicios, de manera de mantener vivo el centro las 24 horas y los fines de semana, lo cual contribuirá además a otorgar una mayor seguridad.

Por otra parte, dado que el volumen de actividad comercial depende de la demanda creada por la población urbana y por tal es limitada, es evidente que la creación de nuevas zonas que generen una sobre oferta de suelos destinados a usos de equipamiento comercial o de servicios debilitará el desarrollo del centro principal y centros existentes, y fomentará la dispersión del comercio y los servicios, lo cual, finalmente, dificultará aun más la revitalización de su centro urbano.

En atención a lo anterior, la planificación de usos comerciales y de servicios fuera de los centros y subcentros urbanos de la comuna, debe propender a satisfacer las demandas por equipamiento menor o básico que no puedan ser satisfechas a distancias peatonales de los centros existentes, o para equipar una nueva zona de crecimiento urbano que no es sustentable con la oferta y localización existente de centros y zonas de equipamiento y servicios. En síntesis, la provisión de usos comerciales y de servicios fuera del centro urbano principal debe concebirse dentro de un objetivo de complementariedad con el equipamiento existente.

### **1.3.7. Zonas destinadas a regeneración urbana.**

Una de las principales preocupaciones de muchas comunas radica en la existencia de zonas o barrios en proceso de obsolescencia de usos o con altos grados de vulnerabilidad social. Aunque para su regeneración estas zonas requieren de una fuerte focalización de inversiones públicas en infraestructura, equipamiento y espacio público, la regulación de usos del suelo y otras normas urbanísticas pueden facilitar los procesos de renovación y recambio de usos.

Para llegar a diseñar normas que faciliten y ordenen la transformación de estos sectores, resguardando que no se produzcan procesos de expulsión social en aquellos barrios consolidados, o de degradación por ingreso de usos de suelo no compatibles, previo a establecer normas para una zona destinada a la renovación o regeneración urbana, se debe observar en detalle los usos de suelo más demandados en estas localizaciones e incentivar la localización de actividades que contribuyan a la revitalización y diversificación del barrio..

### **1.3.8. Comunas de borde costero.**

Esta situación puede presentarse en cualquiera de los casos antes señalados, y se refiere a aquellas comunas situadas en la costa, que para efectos de definir el límite urbano en su Plan Regulador Comunal, pueden hacerlo incluyendo la “playa de mar”, definida como la extensión de tierra que las olas bañan y desocupan alternativamente hasta donde llegan en las más altas mareas<sup>1</sup>, pudiendo incluir el territorio hasta la más baja marea.

<sup>1</sup> Definición conforme al Reglamento de la Ley sobre Concesiones Marítimas.

Sin perjuicio de lo anterior, se debe tener presente que la playa de mar constituye un bien nacional de uso público cuyo uso está determinado por ley, en tanto él corresponde a todos los habitantes de la República, y que puede ser entregada en concesión para fines que no sean contrarios a su naturaleza.

En estas comunas se debe prestar especial atención a la debida complementariedad e integración de usos en su borde costero, la accesibilidad vial y el adecuado manejo de la densidad y alturas de la edificación, a fin de evitar la segregación de usos y la privatización del frente y las vistas.

#### **1.3.8.1. Terrenos de playa.**

Adicionalmente, se debe tener presente que dentro de los terrenos de propiedad fiscal, existen los terrenos de playa, correspondientes a la faja de propiedad del fisco sometida al control, fiscalización y supervigilancia del Ministerio de Defensa Nacional, Subsecretaría de Marina, de hasta 80 metros de ancho, medida desde la línea de la playa de la costa del litoral y desde la ribera en los ríos o lagos navegables. Para los efectos de determinar la medida señalada, no se considerarán los rellenos artificiales hechos sobre la playa o fondos de mar, río o lago navegable.

No perderá su condición de terreno de playa el sector que quede separado por la construcción de caminos, calles, plazas, etc.

Asimismo, se considerará terreno de playa, la playa y el fondo de mar, río o lago, que haya sido rellenado artificialmente por obras de contención que permitan asegurar su resistencia a la acción del tiempo y de las aguas.

#### **1.3.8.2. Terrenos de propiedad particular.**

Los terrenos de propiedad particular que, según sus títulos, deslinden con sectores de terreno de playa, o con la línea de la playa de la costa del litoral o de la ribera en los ríos o lagos, no son terrenos de playa. En aquellos títulos de dominio particular que señalan como deslinde el mar, el Océano Pacífico, la marina, la playa, el puerto, la bahía, el río, el lago, la ribera, la costa, etc., debe entenderse que este deslinde se refiere a la línea de la playa, por tanto no incluyen la franja de 80 metros antes señalada.

Conforme a lo anterior, se grafican las situaciones antes descritas:

PREDIOS PRIVADOS Y FISCALES FRENTE AL MAR:

FRENTE A PREDIOS PRIVADOS

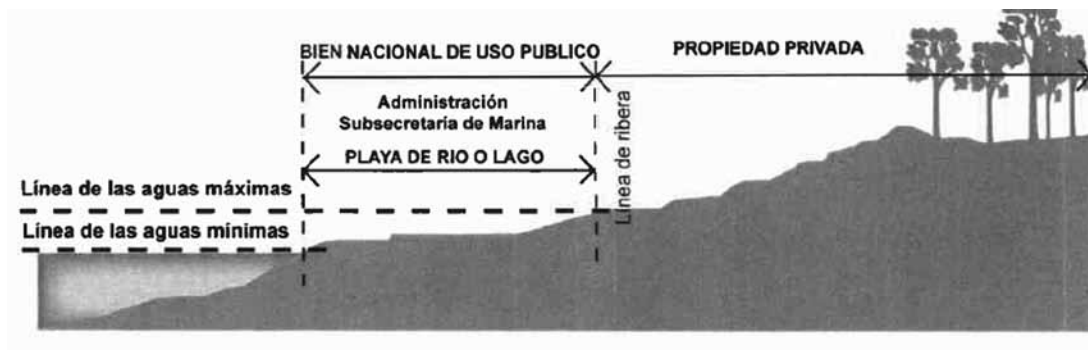


FRENTE A PREDIOS FISCALES



## PREDIOS PRIVADOS Y FISCALES FRENTE A RIOS O LAGOS:

### FRENTE A PREDIOS PRIVADOS



### FRENTE A PREDIOS FISCALES



## CAPÍTULO II

### MARCO LEGAL

De conformidad con lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, la planificación urbana comunal se realiza a través del Plan Regulador Comunal, instrumento de planificación de carácter normativo que recoge los lineamientos y normas de los niveles de mayor agregación territorial, como lo son el Plan Regional de Desarrollo Urbano y/o el Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, cuando se cuenta con aquéllos.

Las normas que el Plan Regulador Comunal se encuentra facultado para establecer son sólo las normas urbanísticas que se detallan en el inciso sexto del artículo 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, referidas a usos de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección.

Corresponde a las Municipalidades formular el proyecto de Plan Regulador Comunal o sus modificaciones, someterlo a diversas instancias de participación ciudadana y aprobarlo por acuerdo del Concejo Comunal, conforme a los contenidos y procedimientos establecidos principalmente en los artículos 41 al 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y, en los artículos 2.1.10. al 2.1.12. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

## CAPÍTULO III

### CONTENIDOS DEL PLAN REGULADOR COMUNAL

#### 3.1. Contenidos obligatorios.

Todo Plan Regulador Comunal o sus modificaciones deberán contener al menos los siguientes componentes:<sup>2</sup>

- a. Memoria explicativa;
- b. Estudio de factibilidad para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado;
- c. Ordenanza Local y;
- d. Planos.

De conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para los efectos de su aprobación, modificación y aplicación, estos documentos constituyen un solo cuerpo legal.

#### 3.2. Antecedentes técnicos y normativos que componen el plan regulador comunal.

Los componentes del Plan deberán dar cuenta de los fundamentos de las decisiones de planificación, del respaldo de las disposiciones que se incorporen como normativa, así como contener los estudios técnicos que fundamenten estas decisiones de planificación, referidos a:

##### 3.2.1. Memoria Explicativa

Debe contener el diagnóstico de las potencialidades y restricciones del territorio comunal, o del área afecta a planificación, o del área afecta a modificación si fuese el caso, incluyendo al menos, los antecedentes y estudios que dan cuenta de las decisiones de planificación adoptadas, decisiones que posteriormente se expresarán como las normas urbanísticas a establecer en la respectiva Ordenanza Local.

En dichos antecedentes se incluirá a lo menos un análisis del tamaño poblacional de los centros urbanos, del crecimiento demográfico, y de las tendencias estimadas de crecimiento urbano, –basadas en el crecimiento demográfico–, así como las principales actividades urbanas de la comuna, con una apreciación de sus potencialidades y demás antecedentes técnicos que servirán de base a las proposiciones y los objetivos del Plan Regulador Comunal o de su modificación, según sea el caso.

Dependiendo de las condiciones propias de cada comuna y de las materias que aborde el plan regulador o su modificación, para lograr un plan regulador sustentable es recomendable que el diagnóstico del territorio comunal aborde los siguientes aspectos:

<sup>2</sup> Conforme a lo establecido en el artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

- **Reconocimiento de las potencialidades y atributos del territorio y sus diversos componentes**, incluyendo entre éstos aquellos barrios o lugares con los cuales la comunidad se identifica y valora, así como definición de los sectores en proceso de deterioro u obsolescencia.
- **Integración de usos compatibles**. La zonificación de usos del suelo es la norma urbanística más determinante de los planes reguladores, ya que facilita la separación entre usos incompatibles, como ocurre, generalmente, entre las actividades productivas y el uso residencial. Sin embargo, la evolución de las ciudades ha demostrado que la calidad de vida urbana depende crecientemente del acceso y mezcla de usos de suelo altamente compatibles, como ocurre en barrios residenciales con presencia de comercio vecinal y equipamientos, o en las zonas centrales con la presencia de viviendas y comercio.
- **Requerimiento de suelo y densidad**. Los diagnósticos urbanos deben establecer con claridad las proyecciones de demandas de suelo para acoger el crecimiento proyectado. Para evitar especulación del suelo, estas demandas deben basarse en las proyecciones de población con un horizonte de no más de 20 años. Las proyecciones de suelo requerido para las distintas actividades surgirán de las demandas de vivienda y equipamientos para satisfacer el crecimiento proyectado, así como de las proyecciones de construcción industrial o de servicios. Especial consideración se requiere respecto de las demandas de suelo y densidades necesarias para acoger las viviendas de los sectores más vulnerables, a fin de evitar que por la vía de normas urbanísticas se limite su construcción, se genere la expulsión social y la segregación social urbana.
- **Requerimientos ambientales**. El estudio de las condiciones y restricciones geográficas y ambientales del territorio a normar es fundamental para comprender la capacidad de carga del territorio para la planificación de las nuevas zonas urbanizables, así como la densificación de las áreas urbanas existentes.
- **Requerimiento de transporte y movilidad**. Dado que cada uso de suelo tiene niveles distintos de generación y atracción de viajes, resultando de ello distintas demandas de transporte e infraestructura vial, es fundamental que en el diagnóstico éstas sean consideradas en función de los usos del suelo y densidades proyectados para determinados territorios. Ello permitirá, tanto una adecuada planificación en relación a las capacidades de la infraestructura existente, como la planificación de las futuras redes de vialidad y la correcta relación entre la localización de los usos del suelo y sus requerimientos de conectividad.

### 3.2.1.1. Otros componentes de la memoria explicativa

Adicionalmente, en la Memoria Explicativa se incluirán otros antecedentes y estudios, que si bien en términos generales, no se constituyen como obligatorios, dan cuenta de las decisiones de planificación adoptadas en el Plan Regulador o su modificación, lo que posteriormente se traducirá en las normas urbanísticas que establecerá la respectiva Ordenanza Local.

La obligación de incluir estos antecedentes quedará supeditada a las materias que aborde el Plan o su modificación, así como a las características de los territorios que éste regule, a saber:

- a. **Clasificación de la red vial pública existente**, indicando su relación con los caminos nacionales, las vías expresas y troncales, definidas en la planificación urbana regional e intercomunal, respectivamente.



### **b. Áreas de protección de recursos de valor natural.<sup>3</sup>**

Las áreas de protección de recursos de valor natural corresponden a todas aquellas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente, tales como: bordes costeros marítimos, lacustres o fluviales, parques nacionales, reservas nacionales y monumentos naturales.

En la Memoria Explicativa se debe dar cuenta de los antecedentes que respaldan la protección oficial existente, —si la hubiere en el territorio sujeto a planificación—, y en función de estos antecedentes, la Ordenanza Local del Plan podrá establecer las condiciones urbanísticas que deberán cumplir las edificaciones que se pretenda emplazar en dichas áreas, las cuales deberán ser compatibles con la protección oficialmente establecida para dichas áreas.<sup>4</sup>

Las siguientes legislaciones facultan a determinados organismos de la administración del Estado, para establecer zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente. Cuando estas zonas o elementos estén contenidos en el territorio del Plan, deberá incorporarse en la Memoria Explicativa la singularización del Decreto Supremo o de la Ley que los protege:

- Bordes costeros marítimos, lacustres o fluviales; determinados por el D.F.L. N° 340 del año 1960.
- Los parques nacionales, reservas nacionales, monumentos nacionales: definidos en virtud de las facultades establecidas en la Ley de Monumentos Nacionales N° 17.288, su determinación corresponde al Ministerio de Educación.
- Altas cumbres: determinadas por la Dirección de Fronteras y Límites del Estado (DIFROL).
- Destinaciones para fines de conservación y/o protección, determinados conforme a lo establecido en el Decreto Ley 1.939 del Ministerio de Bienes Nacionales.
- Los bosques nativos o sus especies vegetales nativas, determinadas por Decreto Supremo en función de lo establecido en la Ley de Bosques N° 20.283 del Ministerio de Agricultura.
- Y todas aquellas zonas o elementos naturales específicos que se encuentren protegidos por el ordenamiento jurídico vigente.

Conforme a lo anterior, se hace presente que el Plan Regulador Comunal no tiene facultades para definir otras “áreas de protección de recursos de valor natural”, pudiendo sólo reconocer las oficialmente protegidas y establecerles las condiciones urbanísticas que deberán cumplir las edificaciones que se emplacen en ellas.

### **c. Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.**

Las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, corresponden a aquellas zonas o inmuebles de conservación histórica que defina el Plan Regulador Comunal, así como aquellos inmuebles que hubieren sido declarados Monumentos Nacionales en sus distintas categorías. Estos últimos deberán ser reconocidos por el plan regulador.

<sup>3</sup> Regulado en el artículo 2.1.18. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>4</sup> Generalmente en el caso áreas oficialmente protegidas, tales como parques nacionales, reservas nacionales y monumentos naturales, los decretos supremos que las protegen contienen un “plan de manejo” cuyas consideraciones deberán ser compatibles con las normas urbanísticas que establezca el Plan Regulador Comunal.

En la Memoria Explicativa se deberá dar cuenta de los valores y atributos que recomiendan la definición de inmuebles o zonas de conservación histórica, antecedentes que se encuentran contenidos en detalle en la Circular DDU 186.

Adicionalmente, la Memoria debe dar cuenta de los antecedentes<sup>5</sup> que respaldan la protección oficial existente para aquellos inmuebles que se encuentren declarados Monumentos Nacionales en sus distintas categorías, singularizando las zonas o inmuebles que cuenten con esta protección.

En ambos casos, la Memoria Explicativa deberá contener los antecedentes necesarios para permitir a la Ordenanza Local definir las normas urbanísticas aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en inmuebles definidos como recursos de valor patrimonial cultural. Estas normas deberán ser compatibles con la protección oficialmente establecida o con la que establezca el Plan Regulador Comunal para dichas áreas.

Tratándose del establecimiento de normas urbanísticas para Zonas Típicas y Monumentos Históricos, –definidos en virtud de la Ley de Monumentos Nacionales N° 17.288–, es importante la coordinación que se establezca en esta instancia con el Consejo de Monumentos Nacionales, a fin de que las normas urbanísticas que se definan tanto para las edificaciones existentes como para las nuevas que se realicen, respeten los atributos que respaldaron la protección oficial de estas zonas y monumentos.

Las siguientes legislaciones facultan para establecer estas áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural:

- **Inmuebles y zonas de conservación histórica;** definidos en virtud de las facultades establecidas en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Su determinación corresponde al Municipio a través del Plan Regulador Comunal.

- **Zonas típicas y Monumentos Históricos;** definidos en virtud de las facultades establecidas en la Ley de Monumentos Nacionales N° 17.288.

Su determinación corresponde al Ministerio de Educación, mediante decreto supremo.

#### d. Zonas no edificables.

Las zonas no edificables, son aquéllas que por su especial naturaleza y ubicación no son susceptibles de edificación, en virtud de lo preceptuado en el inciso primero del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y corresponden a aquellas **franjas o radios de protección** de obras de infraestructura peligrosa, tales como aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gaseoductos, u otras similares, establecidas por el ordenamiento jurídico vigente.

En la Memoria Explicativa se debe dar cuenta de las zonas no edificables existentes en el territorio sujeto a planificación, individualizando las disposiciones del ordenamiento jurídico

<sup>5</sup> Los Monumentos Nacionales se declaran mediante decreto, por tanto la Memoria Explicativa deberá singularizar el decreto que respalda la protección oficial que estos detentan.

que las establece, a fin de que éstas se grafiquen en los Planos y sean reconocidas por la Ordenanza Local y destinadas a áreas verdes, vialidad o a los usos determinados por las disposiciones de los organismos competentes.

En atención a lo anterior, cabe hacer presente que el Plan Regulador Comunal no tiene competencias para establecer “zonas no edificables”, sólo puede reconocer las establecidas por el ordenamiento jurídico vigente.

### **3.2.1.2. Estudios especiales contenidos en la memoria explicativa.**

El fundamento de las proposiciones del Plan se sustenta en los antecedentes e información derivada de los siguientes estudios, elaborados y suscritos por uno o más profesionales especialistas<sup>6</sup>, cuya obligatoriedad dependerá de las normas o materias que aborde el Plan o su modificación:

#### **3.2.1.2.1. Estudio de capacidad vial.**

Este estudio está dirigido a respaldar las decisiones de planificación adoptadas en el Plan Regulador Comunal o sus modificaciones, y será necesario cuando se incremente la densidad y/o constructibilidad de determinados territorios.

El estudio de capacidad vial debe dar una respuesta que satisfaga el crecimiento urbano en un horizonte de al menos 10 años, a partir del escenario conformado por las vías existentes y proyectadas por el Plan o su modificación.

Asimismo, debe indicar la “capacidad vial existente” en la comuna o territorio que se norma, así como la que se deriva de los incrementos de la densidad y/o constructibilidad propuestos por el Plan Regulador Comunal o su modificación en cada zona.

El estudio será de menor complejidad en los casos en que la capacidad vial existente permita los incrementos proyectados. En cambio, distinto escenario se proyecta en los casos que dichas vías no sustenten los nuevos incrementos de densidad y/o constructibilidad, ya que necesariamente se derivará en nuevas afectaciones.

Siendo ello así, en los casos de mayor complejidad, las vías existentes en el territorio sujeto a regulación no van a ser suficientes para absorber el crecimiento proyectado, por lo que se requerirá de nuevas vías o ensanche de las existentes a fin de darle sustento a la propuesta del Plan o su modificación, lo cual evidentemente implicará afectaciones a declaratorias de utilidad pública.

En este último escenario, además de que el estudio de capacidad vial, contenga un plan de inversiones que permita evaluar y programar las inversiones, —con las consiguientes expropiaciones—, necesarias para concretar la vialidad que sustentará el crecimiento proyectado, corresponde que la planificación urbana comunal, —de acuerdo a las características de cada territorio—, tenga en

<sup>6</sup> De acuerdo a la definición establecida en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se entiende por “Profesional especialista” al profesional competente o bien otros profesionales tales como ingenieros de tránsito, ingenieros mecánicos, ingenieros agrónomos, ingenieros químicos, ingenieros forestales, geógrafos, geólogos, u otros cuyas especialidades tengan directa relación con el estudio que suscriben.

consideración que este estudio será determinante en las decisiones de planificación, respecto de los incrementos de densidad y constructibilidad que proponga el plan.

Para lo anterior debe tenerse presente que el impacto de los proyectos de desarrollo urbano en la vialidad no puede ser imputado como una obligación directa para el urbanizador, en la ejecución de obras que vayan más allá de su predio.<sup>7</sup>

En efecto, actualmente todo urbanizador debe obligatoriamente realizar a su costa, las obras de pavimentación de calles y pasajes, plantaciones y obras de ornato, instalaciones sanitarias y energéticas, obras de alimentación y desagües de aguas servidas y aguas lluvias, de defensa, –al interior de su predio–, en los casos que expresamente señala la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones<sup>8</sup>. Ello lleva a concluir necesariamente que las obras viales proyectadas por el Plan Regulador o su modificación, no siempre podrán ser imputadas a los urbanizadores, a lo que debe agregarse que en tanto se ejecutan, las declaratorias de utilidad pública pueden caducar, toda vez que la Ley General de Urbanismo y Construcciones define plazos de caducidad para éstas.<sup>9</sup>

Las conclusiones que deriven de este estudio, –ya sea por las capacidades de la vialidad existente o por las nuevas obras que se requerirán para sustentar el crecimiento proyectado–, deben ser consideradas al momento de definir las normas urbanísticas de las diversas zonas que se regulen, de tal forma de equilibrar el crecimiento proyectado con la factibilidad real de materialización de las vías que lo sustentan.

### 3.2.1.2.2. Estudio del equipamiento comunal.

Este estudio será necesario en un Plan Regulador o su modificación, cuando se establezcan o se modifiquen las normas urbanísticas referidas al uso de suelo residencial y de actividades productivas del territorio sujeto a regulación, en atención a las actividades anexas que se generan a partir de ellas.

Debe contener los antecedentes suficientes para establecer que la actual oferta y localización de los distintos tipos de equipamientos, así como las zonas que los admiten, son suficientes para complementar y satisfacer las demandas que se generarán en términos de prestación de servicios a las futuras actividades –residenciales y productivas– que el Plan permitirá. En todo caso, se deberá propender a no generar áreas urbanas desprovistas de servicios y de equipamiento, especialmente por exclusión de este tipo de uso de suelo.

Adicionalmente, contendrá los antecedentes para prever nuevas necesidades de equipamientos, a fin de que en las zonas que se regulan se permita este uso de suelo para que se generen nuevas áreas para el desarrollo de equipamiento y/o expansión de las existentes.

<sup>7</sup> Adicionalmente, los permisos que posteriormente se soliciten en el territorio que regule el Plan, –que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 2.4.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones –requerirán de un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano, que podrá establecer adecuaciones que el propietario deberá efectuar a la vialidad afectada por el proyecto.

<sup>8</sup> Los casos en que el propietario de un predio está obligado a ceder y ejecutar a su costa obras de urbanización, están definidos en el artículo 2.2.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>9</sup> El artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) establece plazos de caducidad de las declaratorias de utilidad pública que establece el Plan regulador.

### 3.2.1.2.3. Estudio fundado de riesgos<sup>10</sup>

La determinación de las áreas de riesgo en el territorio sujeto a planificación, debe fundarse sobre los resultados que arroje el estudio fundado de riesgos, contenido en la Memoria Explicativa del Plan Regulador, documento técnico cuyo objetivo es definir peligros reales o potenciales para el emplazamiento de asentamientos humanos en determinado territorio.

El estudio fundado servirá de base para que en la Ordenanza Local y en los Planos del Plan Regulador Comunal, se pueda establecer limitaciones a determinadas construcciones, por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes, que para su utilización requieran de la incorporación de obras de ingeniería o de otra índole suficientes para subsanar o mitigar tales efectos.

Si para la elaboración de este estudio se toma como base antecedentes de otros estudios aplicables al territorio que se norma, se podrá considerar los aspectos técnicos que aquellos estudios abordaron en lo relativo a limitantes que presenten ciertos territorios frente a desastres naturales u otros semejantes. Sin embargo, el estudio fundado de riesgos, —que respalde las decisiones de planificación—, debe contener el análisis y los efectos territoriales de las limitaciones que representa el territorio.

Las “áreas de riesgo” serán determinadas en la Ordenanza Local y Planos que conforman el Plan Regulador Comunal y sólo podrán establecerse en los siguientes casos:

1. Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a la proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos.
2. Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.
3. Zonas con peligro de ser afectadas por actividad volcánica, ríos de lava o fallas geológicas.
4. Zonas o terrenos con riesgos generados por la actividad o intervención humana.

Este estudio deberá incorporar las áreas de riesgo de nivel intercomunal establecidas por el Plan Regulador Intercomunal, cuando las hubiere.

Con todo, el Plan Regulador Comunal tiene facultades para precisar o disminuir dichas áreas de riesgo, debiendo en estos casos incluirse en el Estudio Fundado de Riesgos los antecedentes de mayor detalle que lo justifiquen.

### 3.2.2. Estudio de factibilidad para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado<sup>11</sup>

Este estudio de factibilidad para ampliar o dotar de agua potable o alcantarillado, contiene los aspectos técnicos que acreditan que en el territorio sujeto a regulación es factible ampliar la dotación existente, o dotar de agua potable o alcantarillado a sectores que actualmente no cuenten con esa dotación. Ello, en relación con el crecimiento urbano proyectado por el Plan Regulador Comunal o su modificación, requiriendo consulta previa al servicio sanitario correspondiente de la región.

<sup>10</sup> Regulado en el artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>11</sup> Este estudio constituye una exigencia que debe contener el Plan Regulador Comunal, conforme a lo establecido en la letra b) del artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Este estudio constituye un requisito obligatorio que debe contener todo Plan Regulador Comunal o sus modificaciones. Sin embargo, en los casos de modificaciones que no alteren los escenarios del estudio de factibilidad que integra un Plan Regulador Comunal vigente en relación al crecimiento proyectado, podrá emplearse el mismo estudio.

Si bien la norma legal establece el requisito de este estudio, ésta ha sido superada por cambios experimentados principalmente en la Ley General de Servicios Sanitarios. Siendo ello así, el cumplimiento de la consulta previa al servicio sanitario correspondiente de la región queda supeditado en muchos casos a que el territorio normado por el Plan Regulador o su modificación, se encuentre incluido en el territorio operacional de la respectiva empresa sanitaria.

En atención a lo anterior y para dar cumplimiento a esta exigencia, es dable señalar que en aquellos casos en que el territorio sujeto a regulación se encuentre fuera del territorio operacional de la respectiva empresa sanitaria, y se requiera dotarlo de agua potable o alcantarillado, el requisito de la consulta previa del estudio de factibilidad para dotar de agua potable o alcantarillado al territorio sujeto a regulación, puede ser cumplido consultando directamente a la Superintendencia de Servicios Sanitarios, quien se pronunciará respecto de la factibilidad técnica de dotar a esos territorios de agua potable y alcantarillado, conforme al lo previsto en la Ley General de Servicios Sanitarios.

Teniendo presente lo anterior, es dable concluir que la normativa vigente exige que los territorios que norme el Plan Regulador Comunal, cuenten con el estudio de factibilidad para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado al territorio sujeto a regulación comunal.

En atención a lo anterior, en el caso que el Plan Regulador Comunal proponga ampliar el límite urbano de la comuna respectiva para acoger el crecimiento urbano, —en función de los aumentos y proyecciones de población—, ello sólo será posible en tanto se cuente con este estudio en el que conste que los nuevos territorios que se propone incorporar al límite urbano, cuentan con la factibilidad técnica para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado a los mismos.<sup>12</sup>

### 3.2.3. Ordenanza local

La Ordenanza Local se configura como el instrumento normativo a través del cual se establecen las disposiciones que regirán en cada una de las zonas o subzonas del territorio que se norma.

Sus disposiciones deben enmarcarse estrictamente en las normas urbanísticas<sup>13</sup> que la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General les permiten definir, no pudiendo establecer otras disposiciones que se aparten de este marco legal y reglamentario.

La Ordenanza Local, en ningún caso, se encuentra en el imperativo de regular todas las normas urbanísticas que la Ley le permite definir, toda vez que, frecuentemente, ello puede generar efectos no deseados, contrarios y limitantes para los desarrollos que pretende incentivar o generar el Plan.

<sup>12</sup> De no cumplirse este requisito, el Plan Regulador Comunal podrá establecer, supletoriamente, áreas de extensión urbana, —que son propias del nivel intercomunal—, no siendo exigible en estos casos que se cuente con el referido estudio de factibilidad.

<sup>13</sup> Las normas urbanísticas se encuentran establecidas en el inciso sexto del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y son sólo las siguientes: uso de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección.

Por el contrario, el Plan Regulador Comunal debe responder a la realidad de cada comuna y establecer disposiciones diferenciadas sobre la base de todas o sólo de algunas de las normas urbanísticas; ello, naturalmente en función de las características y complejidad de cada comuna que se regule. Naturalmente, esto implica que aquellas comunas de menor complejidad deben definir normas urbanísticas básicas, como usos de suelo, reconocimiento de la red vial pública existente, áreas de riesgo y áreas de protección y, las de mayor complejidad, —generalmente determinada por las tendencias de crecimiento de los volúmenes de construcción—, van a requerir de la definición de una mayor cantidad de normas urbanísticas<sup>14</sup>, así como en los casos que se justifique, de la implementación de mecanismos que establezcan requisitos a las actividades permitidas, los cuales se encuentran desarrollados en el Capítulo VI de esta circular.

Los Planes Reguladores se encuentran facultados para definir sólo 17 normas urbanísticas, las que se deben establecer en estricto apego a las definiciones que para cada una de ellas consulta la normativa de urbanismo y construcciones vigente, no siendo procedente que se incorporen estas definiciones en la Ordenanza Local, ni que se transcriba en ésta, disposiciones que se encuentran establecidas en leyes o reglamentos vigentes.

Teniendo presente lo anterior, se indican a continuación el máximo de normas que puede establecer la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal, ateniéndose al ámbito de acción del nivel de planificación urbana comunal:

### **NORMAS URBANÍSTICAS QUE SE ENCUENTRAN FACULTADOS PARA DEFINIR LOS PLANES REGULADORES COMUNALES EN LA ORDENANZA LOCAL**

#### **3.2.3.1. Usos de suelo.**

Esta norma urbanística está dirigida a establecer un conjunto genérico de actividades que el Plan Regulador Comunal admite o restringe en un territorio determinando, para regular el destino de las construcciones que aplicarán dicha norma urbanística.

##### **3.2.3.1.1. Norma urbanística de uso de suelo.**

Existen disposiciones que forman parte de esta norma urbanística, toda vez que definen o delimitan las áreas o territorios en los cuales se podrá localizar actividades y que establecen normas aplicables al territorio sujeto a planificación, que se detallan a continuación:

#### **a. Límite urbano.**

El Plan Regulador Comunal tiene la facultad para establecer esta norma urbanística<sup>15</sup>, correspondiente a la línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana que conforman los centros poblados.<sup>16</sup>

<sup>14</sup> Ver punto 1.3. "Orientaciones para distintos escenarios urbanos".

<sup>15</sup> Facultad delegada por el inciso final del artículo 41 y artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>16</sup> El artículo 52 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, establece que se entenderá por límite urbano, para los efectos de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, "la línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana que conforman los centros poblados, diferenciándolos del resto del área comunal".

Siendo ello así, el Plan Regulador Comunal puede establecer nuevas zonas destinadas al crecimiento urbano proyectado por el Plan Regulador Comunal o su modificación, —ampliando el límite urbano existente o fijando un límite urbano, según sea el caso—, debiendo definir para estos territorios, las normas urbanísticas propias del nivel comunal, cumpliendo con todos los requisitos y estudios que le establece la normativa vigente.<sup>17</sup>

Lo anteriormente señalado se encuentra limitado en los casos en que existe un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, toda vez que en ese escenario, el Plan Regulador Comunal debe ajustarse imperativamente a los límites de extensión urbana establecidos por el instrumento de planificación de nivel superior, no pudiendo sobrepasarlos.

En este último caso, los límites de extensión urbana definidos en la planificación urbana intercomunal pueden ser incorporados por el Plan Regulador Comunal en una sola oportunidad o en forma sucesiva en el tiempo, dependiendo de las demandas o crecimiento de la población.

Para ejemplificar lo anteriormente señalado se señalan a continuación dos escenarios en que se grafican nuevas zonas destinadas al crecimiento urbano proyectado. El primero, se refiere a territorios que cuentan con planificación urbana intercomunal, el segundo a territorios en que no existe un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano:

---

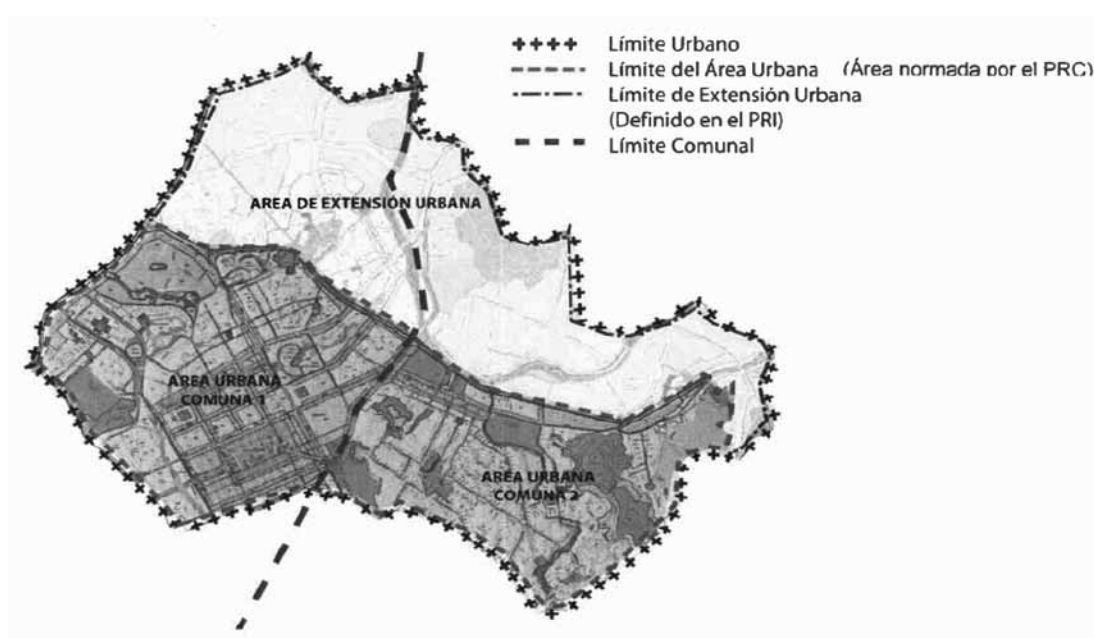
<sup>17</sup> Uno de los requisitos es que se cuente con el estudio de factibilidad para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado, conforme lo dispone el artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.



### Graficación de Áreas Urbanas y de Extensión Urbana Cuando existe Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano

En aquellos casos en que existe un Plan Regulador Intercomunal en la comuna que se norma, el límite urbano del Plan Regulador Comunal, no puede exceder el límite de extensión urbana definido en la planificación urbana intercomunal.

En estos casos, las áreas de extensión urbana definidas en la planificación urbana intercomunal pueden ser incorporadas por el Plan Regulador Comunal en una sola oportunidad o en forma sucesiva en el tiempo, —dependiendo de las demandas o crecimiento de la población—, así como de que los nuevos territorios que se incorporan al Plan Regulador Comunal, cuenten con el estudio de factibilidad para ampliarlos o dotarlos de agua potable y alcantarillado.<sup>18</sup>

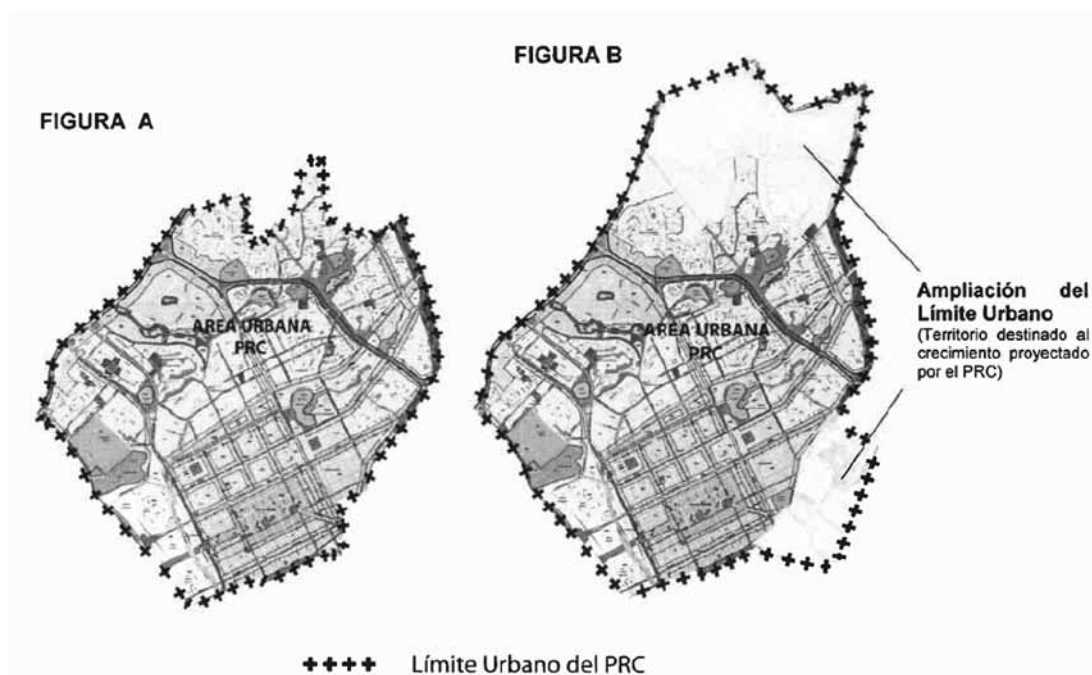


<sup>18</sup> El estudio de factibilidad para ampliar o dotar de agua potable o alcantarillado se encuentra desarrollado en el número 3.2.2. de esta Circular.

### Graficación de Áreas Urbanas y Ampliación del Límite Urbano Cuando No existe Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano

Cuando el Plan Regulador Comunal proponga ampliar el límite urbano de la comuna respectiva para acoger el crecimiento urbano, –en función de los aumentos y proyecciones de población–, ello será posible en tanto dicho crecimiento se encuentre respaldado en el estudio de factibilidad para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado a los nuevos territorios que se propone incorporar dentro del límite urbano, debiendo acreditarse que se cuenta con factibilidad técnica para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado a los nuevos territorios.

Los nuevos territorios que en este caso se integren al límite urbano, deben ser graficados de la siguiente forma, no correspondiendo que se les denomine áreas de extensión urbana, toda vez que –como se indicó– aquellas son de competencia de la planificación urbana intercomunal:



## **b. Red vial pública existente.**

La red vial pública —que corresponde a las “vías existentes”—, debe ser reconocida por el Plan Regulador Comunal en el territorio a regular, en su calidad de bienes nacionales de uso público.

Para estos efectos, la Ordenanza Local deberá contener un cuadro que indique la vialidad “existente”, reconociendo el trazado de las vías y su ancho medido entre líneas oficiales, lo que deberá graficarse en el Plano que conforma el Plan Regulador Comunal.

La definición de las vías “existentes”, se efectuará conforme a la clasificación y a los criterios que dispone la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, pudiendo, en todo caso, asimilar dichas vías a las clases señaladas en dicha normativa, aún cuando éstas no cumplan con los anchos mínimos o con las condiciones y características allí establecidos.<sup>19</sup>

Para estos efectos, la Ordenanza Local deberá contener una tabla que indique:

- Las vías colectoras, de servicio, locales y pasajes existentes, con sus respectivos anchos mínimos y líneas oficiales y su clasificación de acuerdo a los criterios definidos en los artículos 2.3.2. y 2.3.3. la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Las vías expresas y troncales, cuando éstas hubieran sido definidas en la planificación intercomunal o metropolitana.  
Lo anterior, sin perjuicio de las facultades que entrega la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para establecer este tipo de vías, con carácter supletorio.<sup>20</sup>
- La asimilación de las vías existentes a otra clase de vías, cuando no cumplan con los anchos mínimos o las condiciones y características establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- La determinación de la línea de edificación.

## **c. Normas sobre instalaciones de publicidad.<sup>21</sup>**

Las normas que deben cumplir las instalaciones de publicidad en la vía pública o que pueda ser vista u oída desde la vía pública, se encuentran reguladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Sin embargo, el Plan Regulador Comunal se encuentra facultado para establecer mayores restricciones a dichas normas, especialmente en los siguientes aspectos:

- Regular la instalación de carteles publicitarios en el espacio de uso público destinado a vialidad. Si el Plan Regulador Comunal no lo permite en forma expresa, siempre estará prohibido.

<sup>19</sup> Facultad delegada al Plan Regulador Comunal en el inciso segundo del artículo 2.3.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>20</sup> Aspecto regulado por el inciso segundo del artículo 2.1.13. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>21</sup> Aspecto regulado en el artículo 2.7.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- El Plan Regulador Comunal se encuentra facultado para prohibir la instalación de este tipo de carteles publicitarios en inmuebles de propiedad privada.
- En las zonas residenciales exclusivas determinadas por el Plan Regulador Comunal, estarán siempre prohibidos, aún cuando dicho instrumento de planificación no señale expresamente dicha prohibición.

Sin perjuicio de lo anterior, el Plan Regulador Comunal no se encuentra facultado para regular la instalación de propaganda y publicidad necesaria para singularizar la actividad que se desarrolla en un inmueble, siendo éstas, materias propias de regulación a través de la Ordenanza Local de Propaganda y Publicidad de cada Municipio.

Igualmente, el Plan Regulador Comunal no se encuentra facultado para regular la instalación de propaganda y publicidad electoral, la cual se rige por la Ley N° 18.700, Orgánica Constitucional Sobre Votaciones Populares y Escrutinios.

#### **d. Ocupación del subsuelo de los bienes nacionales de uso público.<sup>22</sup>**

El Plan Regulador Comunal tiene facultades para establecer el uso del subsuelo de los bienes nacionales de uso público, pudiendo para estos efectos establecer su regulación a través de la norma urbanística que corresponde al ámbito delegado por ley a estos instrumentos de planificación.

En tanto no se establezcan estas regulaciones, antes de otorgar una concesión en el subsuelo de los bienes nacionales de uso público, se requerirá del informe previo de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva.

#### **3.2.3.1.2. Tipos de usos de suelo.<sup>23</sup>**

Corresponde al Plan Regulador Comunal definir los usos de suelo aplicables a la zonificación del territorio sujeto a planificación, mediante la cual se señala un conjunto genérico de actividades permitidas o restringidas en un determinado territorio.

Los usos de suelo se agrupan en los siguientes seis tipos, susceptibles de emplazarse simultáneamente en la misma zona, lo cual deberá ser establecido en el Plan Regulador Comunal, en orden a compatibilizar los efectos entre unos y otros:

1. Residencial;
2. Equipamiento;
3. Actividades Productivas;
4. Infraestructura;

<sup>22</sup> Facultad delegada al Plan Regulador Comunal por la ley 19.425: "Artículo transitorio: Mientras no se incorpore el uso del subsuelo de los bienes nacionales de uso público a los planes reguladores, la municipalidad respectiva podrá otorgar concesiones sobre ellos conforme a lo dispuesto en el artículo 32 bis de la Ley N° 18.695, previo informe favorable del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la correspondiente Secretaría Regional Ministerial".

<sup>23</sup> Aspecto regulado en el artículo 2.1.24. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

5. Espacio Público y,
6. Área Verde.

### 3.2.3.1.2.1. Uso de suelo residencial.<sup>24</sup>

Este tipo de uso contempla preferentemente los siguientes destinos:

- a. **Vivienda**, se incluye en este destino a las viviendas unifamiliares y a las edificaciones colectivas o conjuntos de viviendas.

En los conjuntos de viviendas o edificios colectivos, que forman parte del destino de vivienda, estará siempre admitido el funcionamiento de locales destinados a lavandería, gimnasio, piscina, guarderías infantiles o similares, para uso preferente de los residentes, siempre y cuando no sean usos comerciales que requieran patente.

- b. **Hogares de acogida**, tales como:

- Los hogares de estadía para adultos mayores u hogares de ancianos que no contemplen recintos de tratamientos médicos permanentes. En caso de complementar tratamientos médicos o quirúrgicos, corresponderán al uso de suelo de equipamiento de la clase salud;
- Los hogares de acogida de niños;
- Los hogares de acogida de adolescentes;
- Los hogares de acogida de mujeres, etc.

- c. **Edificaciones y locales destinados al hospedaje**, sea éste remunerado o gratuito, siempre que no presten servicios comerciales adjuntos, tales como bares, restaurantes o discotecas. En caso de prestar estos servicios, será requisito que en la zona se admita algún equipamiento comercial.

---

<sup>24</sup> Regulado en el artículo 2.1.25. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**Ejemplo:** A continuación se indica un ejemplo de regulación de este tipo de suelo.

USO DE SUELO	ACTIVIDAD O DESTINO PERMITIDO	REQUISITOS
Residencial	Vivienda	—
	Hogares de acogida	En terrenos emplazados frente a vías de servicio y de clase superior.
	Edificaciones o Locales	En terrenos emplazados destinados al hospedaje frente a vías colectoras y de clase superior.

Sin perjuicio de las facultades del Plan Regulador Comunal para prohibir este uso de suelo en determinadas zonas, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, establece que en los predios ubicados en zonas en que no esté permitido este uso, se podrán localizar las viviendas necesarias para complementar la actividad que permite el instrumento de planificación, siempre que la superficie construida total de las viviendas destinadas a estos fines, no supere el 5% de la superficie total del predio.

### 3.2.3.1.2.2. Uso de suelo equipamiento.<sup>25</sup>

En este uso de suelo, el Plan Regulador Comunal puede establecer genéricamente las clases de equipamiento que permitirá en una determinada zona, así como detallar los conjuntos de actividades de cada una de esas clases, que se admitirán.<sup>26</sup>

Las escalas de equipamiento se encuentran reguladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en atención a lo cual no cabe dentro del ámbito de acción de dicho instrumento de planificación definir las escalas de equipamiento, pudiendo sólo regular las clases y actividades que se permitirán en cada zona.

En efecto, las escalas de equipamiento están definidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y sobre la base de estas escalas se determina en qué sectores del territorio, –por efecto de la aplicación del uso de suelo que determine el Plan Regulador Comunal–, se podrá localizar el equipamiento que permita dicho instrumento de planificación.

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones distingue cuatro escalas de equipamiento, divididas según su carga de ocupación y ubicación respecto de la categoría de la vía que enfrentan.<sup>27</sup>

<sup>25</sup> Conforme lo dispone el artículo 2.1.33. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>26</sup> Las clases de equipamiento corresponden sólo a las 10 enumeradas en el artículo 2.1.33. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>27</sup> Conforme lo dispone el artículo 2.1.36. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ESCALA DE EQUIPAMIENTO	CARGA DE OCUPACIÓN Y TIPO DE VÍA
EQUIPAMIENTO MAYOR	Carga de ocupación superior a 6.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías expresas y troncales.
EQUIPAMIENTO MEDIANO	Carga de ocupación superior a 1.000 y hasta 6.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías colectoras, troncales o expresas.
EQUIPAMIENTO MENOR	Carga de ocupación superior a 250 y hasta 1.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías de servicio, colectoras, troncales o expresas.
EQUIPAMIENTO BÁSICO	Carga de ocupación de hasta 250 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías locales, de servicio, colectoras, troncales o expresas.

En atención a lo anterior, el Plan Regulador Comunal no puede establecer –en este uso de suelo– limitaciones o requisitos para el emplazamiento de una clase o actividad en relación al tipo de vía que enfrenten los predios, ya que ello, como antes se indicó, esta regulado por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Adicionalmente, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, faculta al Plan Regulador Comunal para “asimilar el equipamiento vecinal” al equipamiento menor o al básico, para redefinir su localización conforme al inciso segundo del artículo 2.1.13. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.<sup>28</sup>

Por otra parte, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones faculta al instrumento de planificación comunal para autorizar equipamientos de “mayor escala” en vías de categorías menores a las que fija el artículo 2.1.36. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En estos casos, se deberá indicar en forma expresa<sup>29</sup> en la Ordenanza Local, que se está haciendo uso de esta facultad. Naturalmente ello debe estar avalado en el estudio de capacidad vial contenido en dicho instrumento de planificación.

<sup>28</sup> Facultad delegada por el inciso segundo del artículo 2.1.36. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>29</sup> Facultad delegada por el inciso final del artículo 2.1.36. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

A continuación se presenta un ejemplo de aplicación de esta disposición:

**Ejemplo 1:**

*“Zona xx (establecida en la Ordenanza del Plan Regulador Comunal)”*

*“Conforme a las facultades delegadas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en esta zona se podrán emplazar equipamientos mayores, en predios que enfrenten vías colectoras, troncales o expresas.”.*

**Ejemplo 2:**

*“Zona xx (establecida en la Ordenanza del Plan Regulador Comunal)”*

*“Conforme a las facultades delegadas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en esta zona se podrán emplazar equipamientos medianos, en predios que enfrenten vías de servicio, colectoras, troncales o expresas.”.*

Las clases de equipamiento que define el Plan Regulador Comunal y que por tanto corresponden al ámbito de acción de este instrumento de planificación, se refieren a los conjuntos de actividades que genéricamente se señalan a continuación, pudiendo ser incorporadas “otras actividades” por el Plan Regulador Comunal, siempre y cuando se ajusten a la definición que se indica para cada equipamiento en el cuadro siguiente:

CLASE DE EQUIPAMIENTO	DEFINICIÓN	ACTIVIDAD O DESTINO
CIENTÍFICO	Establecimientos destinados principalmente a la Investigación, divulgación y formación científica, al desarrollo y transferencia tecnológica y a la innovación técnica.	Tales como: <ul style="list-style-type: none"><li>- Centros científicos.</li><li>- Centros Tecnológicos.</li></ul>
COMERCIO	Establecimientos destinados principalmente a las actividades de compraventa de mercaderías diversas.	Tales como: <ul style="list-style-type: none"><li>- Centros comerciales.</li><li>Locales comerciales. Grandes tiendas.</li><li>Supermercados.</li><li>Mercados.</li><li>- Estaciones o centros de servicio automotor.</li><li>Restaurantes.</li><li>Fuentes de soda.</li><li>Bares.</li><li>Discotecas.</li><li>Ferias.</li></ul>



CLASE DE EQUIPAMIENTO	DEFINICIÓN	ACTIVIDAD O DESTINO
CULTO Y CULTURA	Establecimientos destinados principalmente a actividades de desarrollo espiritual, religioso o cultural.	Corresponden a Culto, los siguientes, entre otros: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Catedrales.</li> <li>- Templos.</li> <li>- Parroquias.</li> <li>- Capillas.</li> <li>- Santuarios.</li> <li>- Sinagogas.</li> <li>- Mezquitas.</li> </ul> Corresponden a Cultura, los siguientes, entre otros: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centros culturales.</li> <li>- Museos.</li> <li>- Bibliotecas.</li> <li>- Salas de concierto o espectáculos.</li> <li>- Cines.</li> <li>- Teatros.</li> <li>- Galerías de arte.</li> <li>- Auditorios.</li> <li>- Centros de eventos.</li> <li>- Centros de convenciones.</li> <li>- Centros de exposiciones.</li> <li>- Centros de difusión de toda especie.</li> <li>- Medios de comunicación, tales como, canales de televisión, radio y prensa escrita.</li> </ul>
DEPORTE	Establecimientos destinados principalmente a actividades de práctica o enseñanza de cultura física.	Tales como: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Estadios.</li> <li>- Centros deportivos.</li> <li>- Autodromos.</li> <li>- Clubes deportivos.</li> <li>- Gimnasios.</li> <li>- Multicanchas.</li> <li>- Piscinas.</li> <li>- Saunas.</li> <li>- Baños turcos.</li> <li>- Recintos destinados al deporte o actividad física en general.</li> </ul>
EDUCACIÓN	Establecimientos destinado principalmente a la formación o capacitación en educación superior, técnica, media, básica, básica especial y prebásica, y a centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual.	Tales como: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Liceos.</li> <li>- Colegios.</li> <li>- Escuelas básicas.</li> <li>- Jardines Infantiles.</li> <li>- Salas cuna.</li> <li>- Parvularios.</li> <li>- Academias.</li> <li>- Institutos.</li> <li>- Universidades.</li> </ul>
ESPARCIMIENTO	Establecimientos o recintos destinados principalmente a actividades recreativas.	Tales como: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parques de entretenimientos.</li> <li>- Parques zoológicos.</li> <li>- Casinos.</li> <li>- Juegos electrónicos o mecánicos.</li> </ul>

CLASE DE EQUIPAMIENTO	DEFINICIÓN	ACTIVIDAD O DESTINO
SALUD	Establecimientos destinados principalmente a la prevención, tratamiento y recuperación de la salud.	Tales como: - Hospitales. - Clínicas. - Policlínicos. - Consultorios. - Postas. - Centros de rehabilitación. - Cementerios. - Crematorios.
SEGURIDAD	Establecimientos destinados principalmente a unidades o cuarteles de instituciones encargadas de la seguridad pública.	Tales como: - Unidades policiales. - Cuarteles de bomberos. - Cárceles. - Centros de detención. - Centros de internación provisoria. - Centros de privación de libertad.
SERVICIOS	Establecimientos destinados principalmente a actividades que involucren la prestación de servicios profesionales, públicos o privados.	Tales como: - Oficinas. - Centros médicos. - Centros dentales. - Notarías. - Instituciones de salud previsual. - Administradoras de fondos de pensiones. - Compañías de seguros. - Correos. - Telégrafos. - Centros de pago. - Bancos. - Financieras. - Centros de belleza. - Peluquerías. - Servicios Públicos en general. - Servicios artesanales.
SOCIAL	Establecimientos destinados principalmente a actividades comunitarias.	Tales como: - Sedes de juntas de vecinos - Centros de madres. - Clubes sociales. - Locales comunitarios

Los servicios artesanales y los profesionales se encuentran siempre incluidos en cualquier uso de suelo destinado a equipamiento, aún cuando el Plan Regulador Comunal no los establezca en forma expresa.

Asimismo, los demás servicios se entenderán también incluidos en cualquier tipo de equipamiento, salvo prohibición expresa establecida en el Plan Regulador Comunal.

Para efectos de establecer la "prohibición expresa", –en este uso de suelo y en todos los demás que regula el Plan Regulador Comunal–, no corresponde homologar la restricción genérica que muchos instrumentos de planificación establecen como "usos de suelo prohibidos: todo uso no indicado precedentemente" o expresiones similares, ya que la "restricción o prohibición expresa del destino o actividad" requiere que se señale específicamente y explícitamente en el Plan Regulador Comunal, la actividad que no se podrá desarrollar en la zona correspondiente.

### 3.2.3.1.2.3. Uso de suelo actividades productivas.<sup>30</sup>

Este tipo de uso comprende a todo tipo de industrias, correspondientes a las instalaciones o edificaciones en donde se fabrican o elaboran productos industriales, en los cuales se genera un proceso de transformación de materias primas o insumos en productos elaborados. Igualmente, este uso de suelo comprende a aquellas instalaciones de impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales.

El Plan Regulador Comunal podrá establecer limitaciones a su instalación en orden a compatibilizar los efectos de este uso de suelo con los demás que se permita emplazar en un territorio, exigiendo el cumplimiento de normas urbanísticas que permitan disminuir el impacto de estas instalaciones, tales como superficie predial mínima, distanciamientos mayores, prohibición del adosamiento, antejardines, etc.

Lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de las normas ambientales y demás disposiciones pertinentes que deben cumplir los futuros proyectos que se requiera localizar en las zonas en que dicho instrumento de planificación autorice este uso de suelo, no correspondiendo –estas materias– al ámbito que define el Plan Regulador Comunal, toda vez que los requisitos que deben cumplir los proyectos se encuentran establecidos en leyes y reglamentos.

El instrumento de nivel comunal deberá incorporar las disposiciones establecidas por el Plan Regulador Intercomunal aplicables a las actividades productivas de impacto intercomunal, cuando las hubiere.

### 3.2.3.1.2.4. Uso de suelo infraestructura.<sup>31</sup>

El tipo de uso Infraestructura se refiere a las edificaciones o instalaciones y a las redes o trazados destinados a:

- **Infraestructura de transporte**, tales como, vías y estaciones ferroviarias, terminales de transporte terrestre, recintos marítimos o portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios, etc.
- **Infraestructura sanitaria**, tales como, plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas, de aguas lluvia, rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos, etc.
- **Infraestructura energética**, tales como, centrales de generación o distribución de energía, de gas y de telecomunicaciones, gasoductos, etc.
- **De las redes y trazados de infraestructura.**

Se entiende por redes y trazados, todos los componentes de conducción, distribución, traslado o evacuación, asociados a las redes de distribución, redes de comunicaciones y de servicios domiciliarios y en general a los trazados de infraestructura.

<sup>30</sup> Aspecto regulado en el artículo 2.1.28. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>31</sup> Regulado en el artículo 2.1.29. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Dichas redes y trazados de infraestructura se entenderán siempre admitidos y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes. Siendo ello así, el Plan Regulador Comunal no puede prohibirlos, encontrándose en el imperativo de reconocer las fajas o zonas de protección determinadas por la normativa vigente y destinarlas a áreas verdes, vialidad o a los usos determinados por dicha normativa.

Teniendo presente lo anterior, forman parte de las redes y trazados de infraestructura, principalmente las siguientes:

- Vías y trazados ferroviarios,
- Ductos,
- Postes,
- Antenas de telefonía celular,
- Cableado,
- Plantas elevadoras de aguas servidas,
- Concentradores de telefonía, de televisión o de transmisión de datos,
- Subestaciones eléctricas,
- Soluciones domiciliarias que el artículo 134 de la Ley General entrega a la responsabilidad del urbanizador de un predio (de tratamiento de aguas servidas, captaciones de agua potable, estanques, etc.), u otras de similar naturaleza.

Sin perjuicio de lo señalado, las redes y trazados, deben dar cumplimiento a las normas que regulan los servicios competentes, incluida la evaluación ambiental en los casos que establece la Ley N° 19.300.

Adicionalmente, cabe señalar que conforme a la normativa vigente, las antenas con sus soportes y elementos rígidos con sus elementos adicionales, son complementarias a los usos de suelo residencial, equipamiento, actividades productivas, infraestructura y área verde, definidos en el Plan Regulador Comunal. En el caso del uso de suelo espacio público sólo se podrán localizar donde lo autorice la respectiva Municipalidad.

#### - **De las edificaciones o instalaciones que regula el Plan Regulador Comunal**

Tratándose de “edificaciones o instalaciones” del tipo de uso infraestructura, –que no formen parte de la red–, el instrumento de planificación territorial de nivel comunal establecerá las normas urbanísticas que regulen el emplazamiento de dichas instalaciones o edificaciones.

Para tal efecto, y en la circunstancia que las instalaciones o edificaciones que no formen parte de la red estén permitidas, la localización de la infraestructura en las distintas zonas o subzonas del plan puede estar supeditada al cumplimiento de ciertos requisitos. A modo de ejemplo se indican algunos requisitos que pueden ser establecidos en la planificación urbana comunal:

- Exigencias de enfrentar algún tipo de vía conforme a la clasificación establecida en el artículo 2.3.2. de la Ordenanza General.
- Que se establezca una superficie predial mínima distinta a los otros usos de suelo.

- Que cumplan con distanciamientos a medianeros más exigentes respecto a otros usos de suelo.
- Que se prohíban los adosamientos.
- Que se establezcan coeficientes de constructibilidad, de ocupación de suelo, líneas de edificación diferenciadas, respecto a otros usos de suelo.
- Que cumplan con determinadas características de cierros en su frente al espacio público.

Se hace presente que el Plan Regulador Comunal para establecer requisitos, debe siempre vincularlos con las normas urbanísticas de este nivel de planificación territorial, no pudiendo establecer “otros requisitos” que se aparten de dichas normas.

Las “edificaciones o instalaciones” del tipo de uso infraestructura que pueden ser reguladas por el Plan Regulador, son principalmente las siguientes:

- Terminales de transporte terrestre.
- Estaciones ferroviarias.
- Recintos marítimos, portuarios o aeroportuarios.
- Plantas de tratamiento de aguas servidas.
- Plantas de captación de agua potable.
- Rellenos sanitarios.
- Centrales o plantas de generación de energía (eléctrica, gas, nucleares, etc.).
- Centrales de telecomunicaciones (telefonía, televisión y transmisión de datos).

Adicionalmente dichas edificaciones o instalaciones deben cumplir con las normas vigentes de los servicios competentes, incluida su evaluación ambiental en los casos que establece la Ley N° 19.300.

El instrumento de nivel comunal deberá incorporar las disposiciones establecidas por el Plan Regulador Intercomunal aplicables a las edificaciones e instalaciones destinadas a infraestructura de impacto intercomunal, cuando las hubiere.

### **3.2.3.1.2.5. Uso de suelo espacio público.<sup>32</sup>**

El tipo de uso Espacio Público se refiere al sistema vial, a las plazas, parques y áreas verdes públicas, en su calidad de bienes nacionales de uso público.

El Plan Regulador Comunal debe reconocer los bienes nacionales de uso público existentes en la comuna.

<sup>32</sup> Aspecto regulado en el artículo 2.1.30. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En general, las disposiciones que rigen a este uso de suelo se encuentran reguladas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en atención a lo cual cabe concluir que el Plan Regulador Comunal debe señalarlo como un uso siempre permitido en las diversas zonas que regula.

Es dable hacer presente que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, otorga facultades para establecer disposiciones que afecten a los espacios públicos, mediante Planos Seccionales.<sup>33</sup>

### 3.2.3.1.2.6. Uso de suelo área verde.<sup>34</sup>

El tipo de uso Área Verde que puede ser definido en el Plan Regulador Comunal, se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, —que no constituyen Bienes Nacionales de uso público—, cualquiera sea su propietario, ya sea una persona natural o jurídica, pública o privada.

La definición del uso de suelo área verde en un Plan Regulador Comunal, no implica una declaratoria de utilidad pública, por lo que las propiedades así definidas, no se encuentran afectas a expropiación.<sup>35</sup>

Siendo ello así, en las áreas verdes que no se hubieren materializado como tales, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones autoriza la construcción de edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde,<sup>36</sup> siempre que el área destinada a estos usos no ocupe más del 20% de la superficie total del predio destinada a uso área verde en el instrumento de planificación. Se deberá incluir en dicho porcentaje la vialidad interna necesaria para el desarrollo de las actividades ligadas a estos usos, con excepción de la definida en el Instrumento de Planificación Territorial, si la hubiere; también las superficies destinadas a estacionamientos sobre el terreno y cualquier otro porcentaje admitido previamente por el Plan Regulador, debiendo cumplirse con todos los requisitos que establece para estos casos la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.<sup>37</sup>

El Plan Regulador Comunal tiene facultades para definir los terrenos o zonas destinadas a este uso de suelo, en tanto el resto de las disposiciones que lo regulan se encuentran establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>33</sup> El artículo 2.1.14. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, establece que en los casos a que se refiere el inciso primero del artículo 46 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en que para la aplicación del Plan Regulador Comunal se requiera de estudios más detallados, para fijar con exactitud los trazados y anchos de calle, la zonificación y el uso de suelo detallados, los terrenos afectos a expropiación u otras disposiciones que afecten los espacios públicos, ello se hará mediante Planos Seccionales.

<sup>34</sup> Regulado en el artículo 2.1.31. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>35</sup> En los terrenos afectos a la declaración de utilidad pública y, mientras se procede a su expropiación o adquisición, no se encuentra permitido aumentar el volumen de las construcciones existentes a la fecha de aprobación del respectivo plan regulador, en la parte del inmueble que esté afecta a dicha declaratoria si ésta fuere parcial, conforme al inciso quinto del artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>36</sup> Las edificaciones con destinos complementarios al área verde, corresponden a aquellas construcciones complementarias a la recreación que no generan metros cuadrados construidos, tales como pérgolas, miradores, juegos infantiles y obras de paisajismo, así como otro tipo de construcciones de carácter transitorio, tales como quioscos.

<sup>37</sup> Aspecto regulador en el artículo 2.1.31. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Asimismo, el instrumento de nivel comunal deberá incorporar en su elaboración las disposiciones establecidas por el Plan Regulador Intercomunal aplicables a este uso de suelo de área verde de nivel intercomunal, cuando las hubiere.

### 3.2.3.2. Cesiones.

Esta norma urbanística se encuentra regulada por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.<sup>38</sup>

Siendo ello así, los Planes Reguladores Comunales sólo tienen competencia para:

- Establecer las proporciones entre frente y fondo de las superficies a ceder para áreas verdes.<sup>39</sup>

### 3.2.3.3. Sistemas de agrupamiento.<sup>40</sup>

El Plan Regulador puede establecer el sistema de agolpamiento de las edificaciones; aislado, pareado y continuo, que se definen como:

- **Edificación aislada**, corresponde a aquella edificación separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que se determinen en el Plan Regulador. En caso que nada se indique, se aplican las disposiciones establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- **Edificación continua**, corresponde a aquella edificación emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y cumpliendo con la altura que establece el Plan Regulador.
- **Edificación pareada**, corresponde a dos edificaciones emplazadas a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo. Las fachadas no pareadas deben cumplir con las normas previstas en el Plan Regulador para la edificación aislada.

En los casos que el Plan Regulador Comunal no consulte disposiciones sobre los sistemas de agrupamiento de las construcciones, éstas serán de libre determinación.

<sup>38</sup> Aspecto regulado en el artículo 70 y 2.2.5. de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, respectivamente.

<sup>39</sup> De conformidad al inciso final número 2. del artículo 2.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>40</sup> Regulado en el artículo 2.6.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

### 3.2.3.3.1. Edificación continua.

En los casos que se permita el sistema de agrupamiento continuo, el Plan Regulador tiene facultades para establecer:

- Altura de la continuidad.
- Adicionalmente podrá establecer otras características que deberán cumplir dichas edificaciones, referidas a:
  - Las posibilidades de retranqueos.
  - Encuentros con predios en que exista edificación aislada, y sitios esquina en zonas con antejardín obligatorio.
  - Las características y la profundidad de la edificación continua.
  - Excepciones a la continuidad.

Asimismo el Plan Regulador Comunal tiene facultades para permitir edificación aislada por sobre la edificación continua.<sup>41</sup>

En caso que el Plan Regulador no establezca normas que regulen las características de las edificaciones continuas, se admitirán excepciones a la continuidad del plano de fachada hasta en un tercio del frente del predio, siempre que no se trate de Monumentos Nacionales, inmuebles o zonas de conservación histórica.

### 3.2.3.3.2. Características de construcciones especiales relacionadas con la norma urbanística sistemas de agolpamiento.<sup>42</sup>

El Plan Regulador Comunal tiene facultades para regular, adicionalmente, otros aspectos que afectan a las construcciones, referidos a:

- Permitir cuerpos salientes (balcones, marquesinas, cornisas, pisos en volado, vigas, cortinas y toldos) que sobresalgan del plano vertical levantado sobre la línea oficial.<sup>43</sup>
- Establecer las características de las construcciones que comuniquen inmuebles que se enfrenten en ambos costado sobre una vía pública.<sup>44</sup>
- Establecer exigencias respecto de portales o marquesinas en los edificios que enfrentan a un espacio o edificios de uso público.<sup>45</sup>

<sup>41</sup> En estos casos para efectos de la determinación de los distanciamientos contemplados en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones o los que defina el PRC, la altura de la edificación se medirá a partir de la altura máxima permitida para la edificación continua.

<sup>42</sup> Aspectos regulados en el Capítulo 7 del Título 2 De la Planificación de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>43</sup> Tema regulado en N° 2 del artículo 2.7.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>44</sup> Aspecto regulado en el artículo 2.7.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>45</sup> Aspecto regulado en el artículo 2.7.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



- Establecer características arquitectónicas para los proyectos que se realicen en sectores ligados a Monumentos Nacionales, o cuando se trate de inmuebles o zonas de conservación histórica, de manera que las nuevas construcciones, o la modificación de las existentes, constituyan un aporte urbanístico relevante.<sup>46</sup>
- Establecer la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas, incluyendo disposiciones sobre la altura total de éstas y sobre la correlación de los pisos entre sí, con el fin de obtener un efecto armónico mediante el conjunto de las edificaciones.<sup>47</sup>
- Establecer disposiciones que rijan los cuerpos salientes que sobresalgan del plano vertical de la línea de edificación sobre el antejardín.<sup>48</sup>
- Establecer en las zonas típicas, sectores aledaños a Monumentos Nacionales y en las zonas de conservación histórica, condiciones urbanísticas especiales en cuanto al agolpamiento de los edificios y su relación con el suelo.<sup>49</sup>

#### 3.2.3.4. Coeficientes de constructibilidad.<sup>50</sup>

El Plan Regulador Comunal, podrá determinar el coeficiente de constructibilidad aplicable a las edificaciones que se construirán en cada zona.

Dicho coeficiente corresponde al número que multiplicado por la superficie total del predio, –descontadas de ésta las áreas declaradas de utilidad pública por el Plan Regulador–, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno.

#### 3.2.3.5. Coeficientes de ocupación de suelo<sup>51</sup> o de los pisos superiores.

Respecto de esta norma urbanística, el Plan Regulador Comunal, normalmente sólo establece el coeficiente de ocupación del suelo, referido al número que multiplicado por la superficie total del predio, –descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública–, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel de primer piso del predio.

Sin embargo, adicionalmente y en sectores que se justifique por fundamentos arquitectónicos o morfológicos, también dicho Plan puede establecer el coeficiente de ocupación de los pisos superiores, referido al número que multiplicado por la superficie total del predio, –descontadas de ésta las áreas declaradas de utilidad pública–, fija el máximo de superficie edificada posible de construir en cada uno de los pisos superiores al primero.

<sup>46</sup> Aspecto regulado en el artículo 2.7.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>47</sup> Aspecto regulado en el artículo 2.7.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>48</sup> Aspecto regulado en el artículo 2.7.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>49</sup> Conforme lo establecido en el inciso quinto del artículo 2.6.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>50</sup> Aspecto regulado en el artículo 5.1.12. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>51</sup> Regulado en el artículo 5.1.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En los casos en que no se defina esta última norma urbanística –coeficiente de ocupación de los pisos superiores–, el volumen de construcción de los pisos superiores siempre quedará supeditado al cumplimiento de los distanciamientos, rasantes y al coeficiente de constructibilidad asociado a la zona respectiva.

### 3.2.3.6. Superficie predial mínima.<sup>52</sup>

Para determinar esta norma urbanística, se debe tener en consideración lo siguiente:

- En los casos en que el Plan Regulador no establezca esta norma urbanística, ésta será libre, según lo determine el arquitecto autor del proyecto, salvo que se trate de proyectos de loteo acogidos al D.F.L. N° 2, de 1959, en cuyo caso deberá estarse a lo señalado en el Título 6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Esta norma urbanística es aplicable sólo a los procesos de urbanización del suelo, relativos a los casos en que se solicite la subdivisión, loteo o división afecta de un determinado predio.

#### 3.2.3.6.1. Superficies prediales mínimas en el área urbana.

En el área urbana, –excluidas las áreas de extensión urbana–, el Plan Regulador Comunal sólo podrá establecer una superficie predial mínima de 2.500 m<sup>2</sup> o menor, con excepción de los especiales casos señalados en el numeral siguiente.

#### 3.2.3.6.2. Superficies prediales mínimas de cualquier tamaño.

El Plan Regulador Comunal, podrá determinar superficies prediales mínimas de cualquier tamaño, sólo cuando la zona que se norma cumpla con alguna de las siguientes condiciones, debiendo en estos casos indicarse expresamente en la Ordenanza Local o en su defecto en la Memoria Explicativa del Plan, el fundamento que determina la superficie predial mínima:

- a. Cuando se trate de una zona de riesgo definida por el Plan Regulador.
- b. Cuando se emplace en zonas de recursos de valor natural o patrimonial cultural.
- c. En aquellos casos en que la zona que se norma tenga una pendiente promedio superior al 20%.
- d. En aquellos casos en que la zona carezca de dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado y pavimentación, en al menos la mitad de su perímetro frente a vías públicas.

<sup>52</sup> Materia regulada en el artículo 2.1.20. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

### 3.2.3.6.3. Superficies prediales mínimas en el área de extensión urbana.

En las zonas de extensión urbana la superficie predial mínima será de libre determinación.

### 3.2.3.7. Alturas máximas de edificación.

Esta norma urbanística se refiere a la distancia vertical, expresada en metros, entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo. La normativa vigente faculta al Plan Regulador para fijar esta distancia en metros, pudiendo también definirla, adicionalmente, en número máximo de pisos, en estos casos deberá cumplirse copulativamente con ambas.

Con esta finalidad el Plan Regulador se encuentra facultado para establecer las siguientes disposiciones:

- La altura máxima de las edificaciones.
- La altura máxima de la edificación continua.
- La altura máxima de la edificación aislada sobre la continua.
- La altura y las características de los cierros hacia el espacio público, así como de los cierros contemplados en los artículos 2.5.1. y 4.13.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.<sup>53</sup>

Lo anterior, también, resulta aplicable a los terrenos con pendientes, en cuyo caso la distancia vertical entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo, en los terrenos con pendiente será un plano inclinado.

### 3.2.3.8. Adosamientos.<sup>54</sup>

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, define esta norma urbanística como complementaria a los tres tipos de agrupamiento (aislado, pareado y continuo).

Esta norma urbanística corresponde a la edificación no subterránea que se ubica contigua a los deslindes, o bien aquella inscrita en la envolvente generada a partir de la altura de 3,50 metros dentro de un ángulo no superior a 45 grados sexagesimales, aplicado en el deslinde común, desde la citada altura máxima y siempre que no exceda el 40% de la longitud total del deslinde común con el vecino.

Teniendo presente que esta norma se encuentra regulada en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el Plan Regulador sólo puede establecer las siguientes disposiciones:

- La distancia mínima de los adosamientos respecto de la línea de edificación.

<sup>53</sup> El artículo 2.5.1. permite fijar las características de los cierros en su frente hacia el espacio público y el numeral 2 del artículo 4.13.7. permite definir las disposiciones respecto de los cierros hacia propiedades vecinas y hacia el espacio público de los terminales de vehículos y depósitos de vehículos de servicios de locomoción colectiva urbana, ambos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>54</sup> Regulado en el artículo 2.6.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- Prohibir los adosamientos para cualquier uso, destino o actividad, con excepción del uso de suelo residencial, en el cual sólo podrá prohibirlo en predios de superficie superior a 500 m<sup>2</sup>.

### 3.2.3.9. Distanciamientos.<sup>55</sup>

Esta norma urbanística corresponde a la distancia mínima horizontal entre el deslinde del predio y el punto más cercano de la edificación, sin contar los elementos de techumbre en volado, aleros, vigas, jardineras o marquesinas.

Es aplicable a las edificaciones aisladas, a las partes aisladas de edificaciones pareadas y las que se construyan en zonas en que el Plan Regulador Comunal permita edificación aislada por sobre la altura máxima de la edificación continua.

Los distanciamientos mínimos a los medianeros establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, medidos en cada una de las alturas de la edificación son los siguientes:

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	DISTANCIAMIENTO	
	FACHADA CON VANO	FACHADA SIN VANO
Hasta 3,5 m	3,0 m	1,40 m
Sobre 3,5 y hasta 7,0 m	3,0 m	2,5 m
Sobre 7,0 m	4,0 m	4,0 m

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones faculta a los Planes Reguladores Comunales, según sean las características ambientales, topográficas o de asoleamiento, para disponer mayores exigencias que las señaladas en la tabla precedente. Excepcionalmente los Planes Reguladores Comunales de las Regiones I, II, XI, XII y XV, están facultados para disponer menores exigencias.

Para estos efectos la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, faculta al Plan Regulador Comunal a definir las siguientes disposiciones:

- Los distanciamientos mínimos a los medianeros.
- Disponer mayores exigencias de distanciamientos que las señaladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, según sean las características ambientales, topográficas o de asoleamiento.
- Disponer menores exigencias de distanciamientos que las señaladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para las Regiones I, II, XI, XII y XV.
- Los distanciamientos o zonas inexcavadas en los subterráneos <sup>56</sup>

<sup>55</sup> Regulado en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>56</sup> Inciso 13 del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- Adicionalmente, el Plan Regulador Comunal está facultado para determinar mayores exigencias para la distancia mínima libre horizontal entre edificios colectivos.<sup>57</sup> Las exigencias mínimas que determina la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones respecto de esta materia son las siguientes:

DISTANCIA MÍNIMA HORIZONTAL FRENTE A FACHADAS VANOS RECINTOS HABITABLES EN EDIFICIOS NO CONTIGUOS		
REGIONES	ALTURA TOTAL RESPECTIVO PISO EN RELACIÓN AL SUELO NATURAL	OBSERVACIÓN
1 a III y XV	1/4	La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, establece los siguientes mínimos: a. Vanos a una altura de hasta 3,5 m, deben cumplir con una distancia mínima de 4 metros. b. Vanos a una altura de 3,5 m y hasta 7 m, deben cumplir con una distancia mínima 6 metros. c. Vanos a una altura sobre 7 m, deben cumplir con una distancia mínima 8 metros.
IV a IX y R.M.	1/3	
X a XII y XIV	1/2	

### 3.2.3.10. Antejardines.

Esta norma urbanística corresponde al área entre la línea oficial y la línea de edificación, que se regula en el Plan Regulador Comunal.

Para estos efectos el Plan Regulador Comunal puede establecer las siguientes disposiciones:

- El ancho de la franja de antejardín, medida entre la línea oficial y línea de edificación.
- Las disposiciones respecto a las construcciones que se podrán consultar en el antejardín.<sup>58</sup>
- Las construcciones permitidas en los subterráneos de los antejardines.<sup>59</sup>

### 3.2.3.11. Ochavos.

Esta norma urbanística se refiere al chaflán que se aplica a un edificio o a un cierro, –según lo determine el Plan Regulador–, situado en la esquina de vías de circulación vehicular o peatonal y en los predios de esquinas rectangulares.

Para estos efectos el Plan Regulador Comunal, tiene facultades para determinar esta norma en las esquinas de las calles y pasajes, en los muros de fachada o en los cierros ubicados en la línea oficial.

<sup>57</sup> Aspecto regulado en el inciso final del artículo 4.1.13. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>58</sup> Aspecto regulado en el artículo 2.5.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>59</sup> De conformidad a lo regulado en el inciso décimo tercero del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Dichos ochavos se medirán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forme la línea oficial.

En el caso que no se establezca esta norma en el Plan Regulador Comunal, la longitud del ochavo será de 4 metros, exceptuándose aquellos casos en que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones permite suprimir esta norma urbanística.<sup>60</sup>

### 3.2.3.12. Rasantes.<sup>61</sup>

Esta norma urbanística corresponde a la recta imaginaria que, mediante un determinado ángulo de inclinación, define la envolvente teórica dentro de la cual se puede desarrollar un proyecto de edificación.

Las edificaciones aisladas, las partes aisladas de edificaciones pareadas y las que se construyan en zonas en que el Plan Regulador permita edificación aislada por sobre la altura máxima de la edificación continua, no podrán sobrepasar en ningún punto las rasantes que se establecen en el Plan Regulador o en su defecto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.<sup>62</sup>

Las rasantes definidas en el Plan Regulador o en su defecto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se levantarán en todos los puntos que forman los deslindes con otros predios y en el punto medio entre líneas oficiales del espacio público que enfrenta el predio, salvo que el predio colinde con un área verde pública, en cuyo caso las rasantes se aplicarán en el deslinde entre ambos.

En los casos que el ancho entre líneas oficiales sea superior a 100 m o no exista línea oficial en el lado opuesto, no se aplicarán rasantes en tal frente. Excepcionalmente, en los casos en que un predio deslinde con un retazo de terreno, retazo que a su vez enfrente una vía de uso público y la aplicación de las normas urbanísticas no permitieren en él la materialización de un proyecto de edificación, se entenderá para todo efecto, que aquel predio deslinda con la vía que enfrenta el señalado retazo.

El nivel de aplicación general de las rasantes corresponde al nivel de suelo natural, excepto cuando el Plan Regulador Comunal permite construcción aislada por sobre la construcción continua, en cuyo caso el nivel de aplicación de las rasantes será el de la altura máxima permitida para la construcción continua.

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece el ángulo máximo de las rasantes con respecto al plano horizontal en grados sexagesimales, de la siguiente forma:<sup>63</sup>

REGIONES	ÁNGULO DE LAS RASANTES
I a III v XV	80°
IV a IX y R.M.	70°
X a XII v XIV	60°

<sup>60</sup> Aspecto regulado en el artículo 2.5.3.; 2.5.4.; 2.5.5.; 2.5.6. y 2.5.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>61</sup> Regulado en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>62</sup> Con excepción de aquellas que se acojan al procedimiento y condiciones que establece el artículo 2.6 11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>63</sup> Aspecto regulado en el inciso sexto del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones faculta a los Planes Reguladores Comunes, según sean las características ambientales, topográficas o de asoleamiento, para disponer mayores exigencias que las señaladas en la tabla precedente.

Para estos efectos, los Planes Reguladores Comunes están facultados a definir los siguientes aspectos de esta norma urbanística:

- El ángulo máximo de las rasantes con respecto al plano horizontal, el que deberá ser expresado en grados sexagesimales.
- Disponer mayores exigencias de rasantes que las señaladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, según sean las características ambientales, topográficas o de asoleamiento.
- Disponer menores exigencias de rasantes que las señaladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para las Regiones I, II, XI, XII y XV.

### 3.2.3.13. Densidades máximas.<sup>64</sup>

Los Planes Reguladores Comunes que fijen densidad, deben expresarla como densidad bruta en habitantes por hectárea y se entenderá que su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el coeficiente 4.

La densidad bruta máxima corresponde al número de unidades por unidad de superficie, en que la superficie a considerar es la del predio en que se emplaza el proyecto, más la superficie exterior, hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el Plan Regulador, en una franja de un ancho máximo de 30 metros.

El parámetro de densidad que se establece en el Plan Regulador, sólo es aplicable al destino de vivienda del tipo de uso de suelo Residencial.

En los casos que el Plan Regulador Comunal no establezca densidades, ésta será de libre determinación.

El instrumento de nivel comunal deberá incorporar en su elaboración las disposiciones establecidas por el Plan Regulador intercomunal relativas al cumplimiento de las densidades promedio y las densidades máximas, preferentemente diferenciadas por comunas o sectores de éstas, cuando las hubiere. Para demostrar que se cumple con estas disposiciones, en la memoria explicativa se deberá contener los cálculos de las densidades promedio y/o máximas que lo demuestren.

### 3.2.3.14. Estacionamientos.<sup>65</sup>

Esta norma urbanística se refiere a la dotación mínima de estacionamientos, que puede ser definida por el Plan Regulador, según el destino de las edificaciones. En atención a ello, cabe

<sup>64</sup> Aspecto regulado en el artículo 2.1.22. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>65</sup> Regulado en los artículos 2.4.1. y 2.4.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

señalar que el Plan Regulador Comunal no se encuentra en el imperativo de establecer exigencias de estacionamiento para todas las actividades o destinos que permite en una determinada zona.

Teniendo presente lo anterior, para establecer esta norma urbanística se debe considerar que en el caso especial de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, la cuota obligatoria que establece el Plan Regulador Comunal, debe ser cumplida al interior del predio. Lo que evidencia la necesidad de que se analice, —antes de establecer las exigencias de dotación mínima de estacionamientos—, la factibilidad de cumplir con esta exigencia en los “edificios existentes” que se acojan, —después de su recepción definitiva—, a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, así como la factibilidad del cumplimiento de dicha cuota en los casos de ampliaciones de edificios existentes, así como en los cambios de destino de edificaciones existentes.

Lo anterior, debido a que en muchas oportunidades el cumplimiento de la cuota mínima que generalmente establece el Plan Regulador Comunal, se evalúa asociado a las “nuevas edificaciones”, pero no así a las ampliaciones de existentes o a aquellas que cambien su destino o las que se acojan a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria después de su recepción definitiva. En atención a ello, se recomienda en estos especiales casos, no establecer dotación mínima de estacionamientos o realizar exigencias que no impliquen la demolición de las edificaciones existentes.

Los Planes Reguladores Comunales están facultados sólo para definir los siguientes aspectos de esta norma urbanística:

- Establecer la dotación mínima de estacionamientos.
- Prohibir el uso compartido de la exigencia de estacionamientos.<sup>66</sup>

Cabe hacer presente que los instrumentos de planificación territorial no tienen competencias para establecer estándares de diseño de los estacionamientos, ni de las vías internas que acceden a ellos, así como características, dimensiones u otras disposiciones que se aparten de lo señalado en el párrafo anterior, de toda vez que estas materias son de competencia de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

### 3.2.3.15. Franjas afectas a declaratoria de utilidad pública.<sup>67</sup>

La Ley General de Urbanismo y Construcciones, —en su artículo 59—, declara de utilidad pública a los terrenos localizados en áreas urbanas consultados en los planes reguladores comunales destinados a los fines que en dicha preceptiva se indican.

Para definir esta norma urbanística los Planes Reguladores Comunales deben considerar los siguientes aspectos:

- Que la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece plazos limitados para su expropiación o adquisición.
- Que existen sólo algunas actuaciones que obligan a los particulares su cesión y ejecución.<sup>68</sup>

<sup>66</sup> Aspecto regulado en el inciso quinto del artículo 2.4.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>67</sup> Regulado en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>68</sup> La obligación de ceder y urbanizar terrenos afectos a utilidad pública por el Plan Regulador se encuentran limitados sólo a los casos establecidos en el artículo 2.2.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



- Que el conjunto de normas urbanísticas que establece el Plan Regulador para el horizonte del Plan, muchas veces están relacionadas con la ejecución de nuevas vías, que le entregan la capacidad vial para absorber el mayor crecimiento proyectado.
- Que la infraestructura vial faltante para absorber el crecimiento que establezca el Plan Regulador, considera un escenario de máxima demanda conforme a un volumen máximo de edificación propuesto, y las obras que demande la concreción de las nuevas vías, sólo puede materializarse a través de las declaratorias de utilidad pública que afecten a determinados terrenos.
- Que los terrenos destinados a vías colectoras y parques comunales, incluidos sus ensanches, afectos a declaratoria de utilidad pública en conformidad al artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deben ser claramente expresados en los Planos y en la Ordenanza Local, evitando posteriores interpretaciones respecto de si un terreno se encuentra o no afecto.
- Que en los terrenos o en la parte del inmueble afecto a declaratoria de utilidad pública si ésta fuere parcial y, mientras se procede a su expropiación o adquisición, no se podrá aumentar el volumen de las construcciones existentes a la fecha de aprobación del respectivo Plan Regulador.

### 3.2.3.15.1. Disposiciones que establece el plan relacionadas con declaratorias de utilidad pública.

Teniendo presente lo anterior, el Plan Regulador Comunal puede establecer las siguientes disposiciones referidas a esta norma urbanística:<sup>69</sup>

- Las franjas o terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública en área urbana destinados a vías colectoras, incluidos sus ensanches, por un plazo de 5 años.

Para estos efectos, la Ordenanza Local deberá contener un cuadro que indique la vialidad con “ensanche”, indicando el ancho proyectado y determinará hacia qué propiedades se materializará dicho ensanche (ejemplo: ensanche costado oriente o poniente, según corresponda). Las propiedades afectadas por ensanche estarán afectas a utilidad pública.

Asimismo, deberá contener la información de la vialidad con “apertura”, correspondiente a las nuevas vías que proyecta el Plan, por consiguiente afectas a utilidad pública, debiendo en estos casos indicarse el ancho proyectado.

- Las franjas o terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública en área urbana para parques comunales, incluidos sus ensanches, por un plazo de 5 años.
- El perfil de las calles afectas a utilidad pública por el Plan Regulador.<sup>70</sup>

<sup>69</sup> Materia regulada en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>70</sup> Aspecto regulado en la letra a) del inciso segundo del artículo 2.2.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que establece que se deberá incluir en el Certificado de Informaciones Previas el perfil del área afecta a la obligación de urbanizar, –previamente definido por el Plan Regulador Comunal o Plano Seccional–, ello a fin de que el propietario del predio ceda y ejecute las obras de urbanización respectivas.

- Establecer, –mediante el procedimiento de modificación al Plan–, prórrogas a los plazos señalados, por una sola vez, por igual período.

El plazo de caducidad para las declaratorias de utilidad pública de terrenos localizados en área de extensión urbana será de diez años, cualquiera sea su destino, pudiendo prorrogarse por igual lapso.

Respecto de esta norma urbanística, es importante hacer presente, la continua confusión que se provoca en los Planes Reguladores Comunales, toda vez que no se diferencia adecuadamente, el caso de los parques comunales, –afectos a declaratoria de utilidad pública–, de aquellas áreas verdes existentes que son Bienes Nacionales de Uso Público (BNUP) y que se encuentran reguladas conforme al artículo 2.1.30. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones corresponden al uso de suelo de Espacio Público.

Asimismo, continuamente se confunde esta norma urbanística de “franjas afectas a declaratoria de utilidad pública”, con el uso de suelo de Área Verde regulado en el artículo 2.1.31. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, correspondiendo este último a un uso determinado por el Plan Regulador aplicable a terrenos que no se encuentran afectos a declaratoria de utilidad pública.

### **3.2.3.16. Áreas restringidas al desarrollo urbano.<sup>71</sup>**

Estas áreas corresponden a aquellas que, por constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos, deban ser restringidas al desarrollo urbano.

El fundamento legal de la limitación de los territorios restringidos al desarrollo urbano, se encuentra en dos disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la primera en el inciso sexto del artículo 116, –correspondiente a la norma urbanística de áreas de riesgo–, y la segunda en el inciso primero del artículo 60, correspondiente a las zonas no edificables.

Siendo ello así, los Planes Reguladores cuentan con facultades para establecer “zonas no edificables” o bien, “áreas de riesgo”, según sea el caso, como se indica a continuación:

#### **3.2.3.16.1. Zonas no edificables.**

Las “zonas no edificables”, corresponden a aquéllas que por su especial naturaleza y ubicación no son susceptibles de edificación, en virtud de lo preceptuado en el inciso primero del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En estas zonas no edificables el Plan Regulador sólo puede aceptar la ubicación de actividades transitorias.

Las “zonas no edificables” corresponderán a aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, tales como: aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gaseoductos u otras similares establecidas por el ordenamiento jurídico vigente.

<sup>71</sup> Materia regulada en el artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En atención a lo señalado, el Plan Regulador Comunal no tiene facultades para determinar o fijar zonas no edificables, sin el respaldo legal que las establezca.

### 3.2.3.16.2. Áreas de riesgo.

Las “áreas de riesgo”, corresponden a aquellos territorios en los cuales, previo estudio fundado, se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes, que requieran para su utilización la incorporación de obras de ingeniería o de otra índole suficientes para subsanar o mitigar tales efectos.

Su determinación debe ser respaldada en un estudio fundado de riesgos, incluido en la Memoria Explicativa del Plan Regulador Comunal, documento técnico cuyo objetivo es definir peligros reales o potenciales para el emplazamiento de asentamientos humanos en un determinado territorio.

Las “áreas de riesgo” serán determinadas por el Plan Regulador Comunal, sólo en base a las siguientes características que presenten los territorios sujetos a regulación:

- Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a la proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos.
- Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.
- Zonas con peligro de ser afectadas por actividad volcánica, ríos de lava o fallas geológicas.
- Zonas o terrenos con riesgos generados por la actividad o intervención humana.

Es importante precisar que la Ordenanza General establece en su artículo 2.1.17., dos estudios fundados, el primero dirigido a respaldar la limitación que determine el Plan Regulador a determinados territorios y, el segundo que puede realizarse, posteriormente, cuando una vez definido un territorio con estas limitaciones por el instrumento de planificación territorial, se desee realizar un proyecto en estos territorios.

En efecto, la normativa de urbanismo y construcciones, permite autorizar proyectos a emplazarse en las áreas de riesgo así definidas en un Plan Regulador, siempre y cuando se acompañe a la respectiva solicitud de “permiso de edificación” un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, incluida la Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente conforme a la Ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, cuando corresponda.

En atención a lo anterior, el Plan Regulador debe establecer en estas áreas de riesgo, las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos señalados en el punto anterior, dichos requisitos se refieren a que se ejecute un estudio de riesgos para el proyecto particular, siempre que cumpla con los requisitos establecidos en el párrafo anterior.

Siendo ello así, se indica a continuación dos ejemplos que señala la limitación por riesgo que representa un territorio y las normas urbanística que debe definir el Plan Regulador Comunal, que serán aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Ejemplo 1:

***“Área de riesgo zona inundables o potencia/mente inundables XX:***

*Se reconocen en estas áreas a las áreas inundables o potencialmente inundables, contiguas a las quebradas que constituyen los cauces de flujo de escorrentía natural de los terrenos.*

*La franja de inundación corresponde a 50 metros<sup>72</sup> medidos desde el eje del cauce y que se encuentran graficadas en el en el Plano XX.*

*Los proyectos que realicen el estudio fundado y que ejecuten las obras de ingeniería o de otra índole suficiente para subsanar o mitigar el riesgo, conforme a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, podrán acceder a las siguientes normas urbanísticas:*

*Usos de suelo (se recomienda establecer los de la zona contigua a estos terrenos), a modo de ejemplo:*

- Residencial*
- Equipamiento.*
- Área Verde.*

Condiciones de subdivisión y edificación (sólo a modo de ejemplo, el Plan Regulador Comunal, puede definir las que sean pertinentes al área):

Superf. Predial Mínima	Coef. Const	Coef. Ocup. Suelo	Rasante	Alt. máx. de edificación	Ante-jardín	Distancia-miento	Adosa-miento	Den Máx. Bruta
300 m <sup>2</sup>	0,80	0,60	70°	7 metros	3 m	OGUC	OGUC	300 Hab/ha

<sup>72</sup> El ancho de la franja debe fundamentarse en los antecedentes técnicos del respectivo estudio fundado de riesgo contenido en la Memoria Explicativa y que sustenta la definición de esta área de riesgo.

## Ejemplo 2:

### *“Área de riesgo zona propensa a avalanchas o rodados XX:*

Las áreas de riesgo propensas a avalanchas o rodados, se encuentran graficadas en el Plano XX, y corresponden a aquellos territorios en que existen probabilidades de que se produzca los siguientes efectos: sedimentación, erosión, derrumbes, aludes.

Las normas urbanísticas que aplicarán en estas áreas cuando se cumplan con los requisitos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, serán las siguientes:

#### *Usos de suelo permitidos<sup>73</sup>:*

- *Área Verde y edificaciones con destinos complementarios al área verde.*
- *Espacio Público.*

#### *Usos de suelo prohibidos.*

*Todos los no indicados precedentemente.*

#### *Condiciones de subdivisión del suelo.*

*Superficie predial mínima : 2.000 m<sup>2</sup>*

#### *Condiciones de ocupación del suelo.*

*Coefficiente de ocupación de suelo : 0,2*

*Coefficiente de constructibilidad : 0,1*

*Distanciamiento : 15 m*

*Sistema de agrupamiento : aislado*

*Altura máxima de edificación : 2 pisos con una altura máxima de 7 m*

*Rasante : según OGUC*

*Antejardín : 10 m.”.*

<sup>73</sup> Como en este caso la justificación del área de riesgo esta sustentada en efectos que seguramente un proyecto específico, con las obras y acciones que establece el artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no bastarán, se establece un ejemplo de normas urbanísticas más restrictivas.

### 3.2.3.17. Áreas de protección.<sup>74</sup>

El Plan Regulador Comunal sólo tiene facultades para reconocer las áreas de protección de recursos de valor natural, así como para definir o reconocer, según corresponda, áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.

#### **Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural**

Las “**áreas de protección de recursos de valor natural**” corresponden a aquellas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente, tales como: bordes costeros marítimos, lacustres o fluviales, parques nacionales, reservas nacionales y monumentos naturales.

En estos casos, en la Ordenanza Local del Plan Regulador se pueden establecer las condiciones urbanísticas que deberán cumplir las edificaciones que se pretenda emplazar en las áreas protegidas por el ordenamiento jurídico. Estas condiciones deberán ser compatibles con la protección oficialmente establecida para dichas áreas.

Se hace presente que en estos casos, el Plan Regulador Comunal no tiene facultades para definir nuevas “áreas de protección de recursos de valor natural”, –que no cuenten con protección oficial–, encontrándose facultado sólo para reconocer las oficialmente protegidas.

A continuación se indica un ejemplo de definición de normas urbanísticas que la Ordenanza Local, puede establecer en áreas de protección de recursos de valor natural que cuenten con protección oficial:

---

<sup>74</sup> Regulado en el artículo 2.1.18. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

## Ejemplo:

### "Uso de suelo permitidos:

Estas áreas se regirán conforme a lo establecido en los correspondientes Decretos Supremos<sup>75</sup> y en sus respectivos planes de manejo; permitiéndose complementariamente las siguientes actividades:

- Áreas Verdes y edificaciones con destinos complementarios al área verde, referidas a construcciones complementarias a la recreación que no generan metros cuadrados contruidos, tales como pérgolas, miradores, así como otro tipo de construcciones de carácter transitorio, tales como quioscos.

### Usos de suelo prohibidos.

*Todos los no indicados precedentemente.*

### Condiciones de ocupación del suelo.

<i>Coefficiente de ocupación de suelo</i>	<i>: 0,2</i>
<i>Coefficiente de constructibilidad</i>	<i>: 0,1</i>
<i>Distanciamiento</i>	<i>: 15 m</i>
<i>Sistema de agrupamiento</i>	<i>: aislado</i>
<i>Altura máxima de edificación</i>	<i>: 1 piso con una altura máxima de 4,5 m</i>
<i>Rasante</i>	<i>: según OGUC.</i>
<i>Antejardín</i>	<i>: 10m. "</i>

## Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural

Las "áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural" corresponden a aquellas zonas o inmuebles de conservación histórica que defina el Plan Regulador Comunal o sus modificaciones, así como a aquellas zonas o inmuebles declarados por el Ministerio de Educación como Monumentos Nacionales en sus distintas categorías, los cuales deberán ser reconocidos por el instrumento de planificación territorial.

En las "áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural" el Plan Regulador Comunal **deberá establecer las normas urbanísticas** aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en inmuebles que correspondan a esta categoría, cuando corresponda. Estas normas deberán ser compatibles con la protección oficialmente establecida para dichas áreas.

Tratándose del establecimiento de normas urbanísticas que serán aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en edificaciones existentes, así como a las nuevas edificaciones que se realicen en Zonas Típicas y Monumentos Históricos, —definidos en virtud de la Ley de Monumentos Nacionales N° 17.288—, es importante la coordinación que se establezca en esta instancia con el Consejo de Monumentos Nacionales, a fin de que las

<sup>75</sup> Se debe indicar el N° del Decreto Supremo que establece la protección.

normas urbanísticas que el Plan Regulador Comunal defina tanto para las edificaciones existentes o las nuevas que se realicen respeten los atributos que respaldaron la protección oficial de estas zonas y monumentos.

### 3.2.4. Los planos

Que expresan gráficamente las zonas o subzonas en que se divide la comuna y las disposiciones referidas a las normas urbanísticas establecidas en la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal.

Los Planos que conforman un Plan Regulador Comunal, –dependiendo de la complejidad de la comuna que se regule–, pueden contenerse en una lámina o en más láminas que detallen con precisión, al menos, las siguientes normas urbanísticas:

- Límite urbano.
- Zonas o subzonas en que se divide la comuna.
- Áreas de riesgo o zonas no edificables, cuando corresponda.
- Áreas de protección, cuando corresponda.
- Espacios públicos de la comuna, referidos a los bienes nacionales de uso público, así como las franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, graneados con precisión.
- Perfiles de las franjas afectas a declaratoria de utilidad pública.<sup>76</sup>
- Red vial pública.

Para estos efectos en el Plano se deberá graficar la vialidad existente o las franjas destinadas a estos fines, indicadas en el cuadro respectivo de la Ordenanza Local del Plan.

La vialidad “existente”, incluirá el trazado de las vías. La vialidad con “ensanche”, indicará el trazado de las vías, y graficará hacia qué propiedades se materializará dicho ensanche, conforme a lo que se haya establecido en la Ordenanza Local. Las propiedades afectadas por ensanche estarán afectas a utilidad pública.

La vialidad con “apertura”, corresponde a las vías que proyecta el Plan, por consiguiente afectas a utilidad pública, debiendo en estos casos granearse el trazado de las vías y el ancho proyectado.

Los terrenos individualizados como parques comunales, –proyectados por el Plan–, por consiguiente afectos a utilidad pública, deberán graficarse en el Plano del Plan.

Los Planos que conformen un Plan Regulador Comunal deberán realizarse sobre base aerofotogramétrica o satelital, debidamente georreferenciada en coordenadas de la proyección

<sup>76</sup> Aspecto regulado en la letra a) del inciso segundo del artículo 2.2.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



Universal Transversal de Mercator (UTM), utilizando para ello la Red Geodésica Nacional SIRGAS<sup>77</sup>  
- Chile, a escala 1:20.000, 1:10.000, 1:5.000, 1:2.500 o a escalas adecuadas a las respectivas temáticas.

Es importante hacer presente que el Instituto Geográfico Militar (IGM), es el organismo oficial encargado de la representación cartográfica del país.<sup>78</sup> Adicionalmente, es el organismo que está liderando el proceso de definición técnica de un sistema de referencia único en el país y al que le corresponde orientar la transformación de coordenadas desde los sistemas de referencia PSAD-56, SAD-69 y WGS84 a SIRGAS - Chile.

---

<sup>77</sup> SIRGAS: Sistema de Referencia Geodésico Único.

<sup>78</sup> Conforme al DFL N° 2090/1930.

## CAPÍTULO IV

### OBLIGACIÓN DE CONTAR CON PLAN REGULADOR COMUNAL<sup>79</sup>

Teniendo presentes las diversas características de las comunas que integran el territorio nacional, la obligación de contar con un Plan Regulador Comunal, se va a determinar sobre la base de las siguientes características:

- Deben contar con un Plan Regulador Comunal, las comunas que estén sujetas a planificación urbana regional o intercomunal;
- Deben contar con un Plan Regulador Comunal, los centros poblados de una comuna que tengan una población de 7.000 habitantes o más;
- Deben contar con un Plan Regulador Comunal, aquellos centros poblados de una comuna que sean afectados por una destrucción total o parcial, y,
- Los centros poblados de una comuna en que la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, disponga mediante resolución, su necesidad de regulación urbana.

---

<sup>79</sup> Regulado en el artículo 47 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

## CAPÍTULO V

### DISPOSICIONES SUPLETORIAS

El Plan Regulador Comunal debe elaborarse según el ámbito de acción propio de su nivel, determinado según las normas urbanísticas que la normativa vigente le permite definir.

Sin embargo, existen normas propias del nivel superior de planificación —el Plan Regulador Intercomunal— que pueden ser reguladas en forma supletoria por el Plan Regulador Comunal.<sup>80</sup> Ello siempre y cuando se cumpla copulativamente con los siguientes requisitos:

- Que se trate de territorios no planificados por el Plan Regulador Intercomunal;
- Que las normas se establezcan por disposiciones transitorias con carácter supletorio, mediante artículo (s) transitorio (s) y,
- Que dichas normas queden sin efecto al momento de entrar en vigencia el instrumento de planificación territorial, no siendo imperativas para el Plan Regulador Intercomunal.

Aclarado lo anterior, es dable concluir que el Plan Regulador Comunal puede establecer, principalmente, las siguientes normas con carácter supletorio:

- a. La definición de los límites de extensión urbana, para los efectos de diferenciar el área urbana del resto del territorio, que se denominará área rural.
- b. La clasificación de la red vial pública, mediante la definición de las vías expresas y troncales, así como su asimilación.<sup>81</sup>
- c. Los terrenos destinados a vías expresas, troncales y parques de nivel intercomunal, incluidos sus ensanches, afectos a declaratoria de utilidad pública en conformidad al artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.<sup>82</sup>

En atención a lo anterior se señala un ejemplo de la redacción que debe darse en la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal a las disposiciones transitorias para fijar normas supletorias del nivel intercomunal.<sup>83</sup>

<sup>80</sup> De conformidad al artículo 2.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los Planes Reguladores Intercomunales o Comunales tienen facultades para establecer, —sólo para territorios no planificados—, disposiciones transitorias con carácter supletorio sobre las materias propias del otro nivel, las que quedarán sin efecto al momento de entrar en vigencia el instrumento de planificación territorial que contenga las normas correspondientes a su propio nivel.

<sup>81</sup> De conformidad al inciso segundo del artículo 2.3.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>82</sup> De conformidad al artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>83</sup> Las disposiciones transitorias deben ir al final de la Ordenanza Local, en un apartado y, no combinadas con las disposiciones permanentes que el PRC norma conforme a su ámbito propio.

**Ejemplo:*****“DISPOSICIONES TRANSITORIAS***

***ARTÍCULO TRANSITORIO 1:*** *Las disposiciones establecidas en este Capítulo, tienen carácter supletorio, toda vez que corresponden a materias propias del ámbito de la planificación urbana intercomunal y quedarán sin efecto al momento de entrar en vigencia las normas del Plan Regulador Intercomunal que incorpore estos territorios, de conformidad a lo establecido en el artículo 2.1.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y no serán imperativas para el instrumento de planificación intercomunal.*

***ARTÍCULO TRANSITORIO 2: NORMAS SUPLETORIAS*** *(....se establecen las disposiciones que regula supletoriamente el Plan Regulador Comunal)....”.*

## CAPÍTULO VI

### REQUISITOS Y NORMAS URBANÍSTICAS DIFERENCIADAS

Generalmente, en las comunas más complejas y con fuertes tendencias de crecimiento y desarrollo, se evidencia la necesidad de establecer la regulación de las normas urbanísticas, en un mayor nivel de detalle para ciertos usos de suelo e incluso para los destinos o actividades que éstos contienen, a fin de compatibilizar los efectos de unos y otros usos o actividades. Ello, para lograr una mayor armonía en el proceso de consolidación de una determinada zona o subzona, y así disminuir los impactos que pudieran generarse por la mayor densificación o construcción de estas zonas.

En atención a lo señalado, se ejemplifican algunas disposiciones que han sido implementadas en diversos Planes Reguladores Comunales vigentes, —enmarcándose dentro del ámbito de acción que les es propio—, que dan cuenta de las herramientas que la normativa les entrega para conciliar los mayores volúmenes de construcción que éstos permiten, respondiendo con ello de manera oportuna a las distintas necesidades urbanas a lo largo del tiempo.

#### 6.1. Incentivos normativos.

Algunos Planes Reguladores Comunales vigentes han establecido incentivos normativos que no se pueden configurar en caso alguno como una exigencia, toda vez que ello sería contrario a la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Por tanto siempre son voluntarios y optativos, y si el particular no desea acceder a ellos, siempre podrá construir conforme a las normas urbanísticas que le otorga el Plan Regulador Comunal para la zona de emplazamiento del predio.

Se muestran a continuación una serie de ejemplos que van dirigidos principalmente a generar incentivos normativos a los proyectos que “opten” por mejoras en el espacio público, creación de conexiones entre vías públicas de libre acceso, entre otras.<sup>84</sup>

Estos ejemplos están asociados a mayor coeficiente de constructibilidad; sin embargo pueden ser implementados para otras normas urbanísticas, según determine el Plan Regulador Comunal, tal como otorgar mayor densidad, no siendo recomendable incluir en estos beneficios normativos el otorgar mayor altura de las edificaciones, toda vez que se ha visto que esta es la norma que más impacta a la comunidad.

<sup>84</sup> En el caso de proyectos que se acojan a Conjunto armónico la normativa vigente permite hacer exigencias de mejoramiento del espacio público que enfrenta al terreno, conforme a lo establecido en el inciso penúltimo del artículo 2.6.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En estos casos es una obligación que los proyectos ejecuten las obras que se determinen conforme a la citada disposición.

– **Ejemplo 1:**

Esta norma beneficia a los proyectos que cumplan con una condición especial, que en este caso beneficia a los proyectos que liberen el primer piso para que exista libre circulación peatonal.

*“Aquellos proyectos que consulten circulaciones que permitan el libre paso peatonal conectando calles o pasajes existentes y en los que, el porcentaje de ocupación de suelo de dichas circulaciones supere el 30% de la superficie del predio respectivo, se permitirá aumentar la superficie construida por sobre el máximo que autoriza el coeficiente de constructibilidad de la zona, hasta en 5 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> que supere los correspondientes al 30% de la superficie del predio.”.*

– **Ejemplo 2:**

*“Los proyectos emplazados en (en la zona xx....), que consideren la ejecución de una urbanización que incluya el tendido subterráneo de todo el cableado aéreo en todos sus frentes, podrán incrementar el coeficiente de constructibilidad hasta en un 20%.”.*

– **Ejemplo 3:**

Otorga mayor constructibilidad a la establecida para una zona en el Plan Regulador Comunal, cuando se proyecten galerías que se entreguen al libre tránsito y se unan a existentes.

*“Incrementos de constructibilidad a las galerías interiores en la zona XX.*

En aquellas manzanas de las zonas XX, en las cuales se proyecten galerías con locales comerciales al menos a un costado, que unan dos calles o una calle y un pasaje existente, mediante un espacio destinado a la circulación o a patios de libre paso peatonal, y en tanto estas galerías no superen un 30 % de la superficie total del terreno, se compensará con: 1,00 m<sup>2</sup> de superficie construida por cada m<sup>2</sup> de terreno que se destine a estos fines. En estos casos, estas mayores superficies construidas se agregarán a la que permita el Coeficiente de Constructibilidad de la zona.”.

## 6.2. Normas urbanísticas diferenciadas para usos o actividades distintas.

El Plan Regulador Comunal puede establecer normas urbanísticas diferenciadas para cada uso de suelo o para las actividades que estos contienen. Asimismo, puede establecer ciertos requisitos que deberán cumplir, naturalmente vinculados con las normas urbanísticas que dichos instrumentos pueden establecer.

A continuación se señala ejemplos implementados en Planes Reguladores Comunales vigentes, que dan cuenta de estas herramientas.

– Ejemplo 1.

En el ejemplo que se señala a continuación se establecen requisitos que deben cumplir ciertas actividades para poder autorizarse en una determinada zona.

*“Uso de suelo zona xx:*

USO DE SUELO PERMITIDOS	CLASE	DESTINO O ACTIVIDAD	USOS PROHIBIDOS	REQUISITOS
Residencial		Vivienda, hogares de acogida y hospedaje.	-----	Los hogares de acogida podrán localizarse en predios de 1.500 m <sup>2</sup> o mayor superficie.
Equipamiento	Científico.	Todos.	Todos los no mencionados como permitidos.	El equipamiento de comercio deberá localizarse en predios de 2.000 m <sup>2</sup> o mayor superficie.
	Comercio.	Destinado a: locales comerciales, supermercados, estaciones de servicio automotor.		
	Culto y Cultura.	Destinados a: templos, parroquias, Capillas Galerías de arte, auditorios, centros de eventos y centros de exposiciones.		
	Deporte	Destinado a: gimnasios, piscinas, saunas		
	Educación.	Destinados a: colegios, jardines infantiles, salas cuna y Parvularios.		
	Salud.	Destinado a: policlínicos, consultorios y postas		
	Seguridad.	Destinado a: unidades policiales y cuarteles de bomberos.		
Infraestructura	Servicios.	Destinado a: oficinas, centros médicos, centros dentales, notarias y centros de pago.	Todos los no mencionados como permitidos.	Las infraestructuras energéticas sólo podrán emplazarse frente a vías colectoras.  Los terminales rodovitarios interprovinciales deberán localizarse en predios de 3.500 m <sup>2</sup> o mayor superficie.
	Social.	Todos.		
	Energética	Edificaciones o instalaciones destinadas a este uso de suelo.		
Espacio Público	Transporte		-----	
		Todos		

### – Ejemplo 2.

En el ejemplo que se señala a continuación se establecen normas urbanísticas diferenciadas según el uso de suelo que se permite en determinada zona.

#### *“Normas de subdivisión y edificación zona xx”:*

NORMAS URBANÍSTICAS	USO DE SUELO RESIDENCIAL	USO DE SUELO DE EQUIPAMIENTO
Superficie predial mínima	800 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>
Antejardín	5 metros	10 metros
Coeficiente ocupación de suelo	0,6	0,4
Coeficiente de Constructibilidad	1,6	1
Sistema de Agrupamiento	Aislado, pareado	Aislado
Altura máxima de edificación	17.50 metros (con un máximo de 5 pisos)	17.50 metros (con un máximo de 5 pisos)
Densidad bruta máxima	456 hab /h	- - - -
Rasantes	OGUC	OGUC
Distanciamientos	OGUC	8 metros
Adosamientos	OGUC	Se prohíbe el adosamiento

### 6.3. Normas urbanísticas que reconocen las características topográficas de una zona.

Esta alternativa permite reconocer las características morfológicas de la zona o subzona que se regula.

El ejemplo trata de una norma implementada en un Plan Regulador Comunal vigente, la que reconociendo los terrenos con pendientes, –existentes en el territorio que se norma–, diferencia las normas urbanísticas relativas a ocupación de suelo, constructibilidad, altura, etc., que deberán cumplir los proyectos a fin de que reconozcan las características morfológicas del territorio normado.

### – Ejemplo:

#### *Zona XX: Pendiente Promedio 0 a 15%*

Superficie predial Mínima	Coef. Const.	Coef. Ocup. Suelo	Rasante	Alt. máx. de edificación	Ante-jardín	Distancia-miento	Adosa-miento	Den Máx Bruta.
2000 m <sup>2</sup>	1,00	0,20	70°	7 pisos con altura máx. 24,5 m	10 m	10 m	No se permite	280 hab/ha



***Pendiente Promedio 15,1 a 25%***

Superficie predial Mínima	Coef. Const.	Coef. Ocup. Suelo	Rasante	Alt. máx. de edificación	Ante-jardín	Distancia-miento	Adosa-miento	Den Máx Bruta.
2000 m <sup>2</sup>	0,80	0,20	70°	5 pisos con altura máx. 17,5 m	10 m	10 m	No se permite	180 hab/ha

***Pendiente Promedio 25,1 a 45%***

Superficie predial Mínima	Coef. Const.	Coef. Ocup. Suelo	Rasante	Alt. máx. de edificación	Ante-jardín	Distancia-miento	Adosa-miento	Den Máx Neta.
4000 m <sup>2</sup>	0,60	0,15	60°	4 pisos con altura máx. 14 m	15 m	10 m	No se permite	100 hab/ha

***Pendiente Promedio 45,1 y superior***

Superficie predial Mínima	Coef. Const.	Coef. Ocup. Suelo	Rasante	Alt. máx. de edificación	Ante-jardín	Distancia-miento	Adosa-miento	Den Máx Neta.
4000 m <sup>2</sup>	0,40	0,10	60°	3 pisos con altura máx. 10,5 m	15 m	10 m	No se permite	40 hab/ha

**6.4. Normas urbanísticas relacionadas con la capacidad vial existente y proyectada del plan.**

A fin de conciliar la “capacidad vial existente” del territorio que se norma o de una determinada zona, con la capacidad vial proyectada que se deriva de la concreción de las declaratorias de utilidad pública y los mayores volúmenes de construcción que el Plan permita, existen normas contempladas en Planes Reguladores Comunales vigentes, que han definido para una zona dos tipos de normas urbanísticas:

- Normas urbanísticas, en acuerdo con la “capacidad vial existente” en el territorio, zona o subzona que se norma.
- Normas urbanísticas, que superan la capacidad vial existente, pero que se vinculan directamente con las capacidades viales proyectadas conforme al estudio de capacidad vial, que se lograrán producto de la ejecución de las vías o ensanches propuestos para la zona o subzona que se norma.

En este escenario, las normas urbanísticas y la capacidad vial proyectada por el Plan, deberán concebirse en concordancia con el crecimiento propuesto por el Plan Regulador para el territorio

normado, en el entendido que ella refleja la cabida máxima incrementada por el Plan Regulador Comunal acorde con las proyecciones de demanda vial futura de cada zona. Es decir, equivaldrá al máximo al cual pueden aspirar los proyectos de desarrollo urbano en la zona respectiva.

Esto permite definir en una misma zona más de una tabla con normas urbanísticas diferenciadas. La primera es aplicable a las edificaciones que se podrán desarrollar con la capacidad vial existente de la zona o subzona normada y la segunda tabla establece las normas urbanísticas aplicables cuando se hayan ejecutado o materializado las obras viales contempladas en el Estudio de Capacidad Vial del Plan Regulador Comunal.

– Ejemplo:

***"1) Cuadro normas de subdivisión y edificación Zona XX:***

Superficie predial Mínima	Coef. Const.	Coef. Ocup. Suelo	Rasante	Alt. máx. de edificación	Ante-jardín	Distancia-miento	Adosa-miento	Den Máx Bruta.
1000 m <sup>2</sup>	0,50	0,30	70°	2 pisos con altura máx. 8,5 m	5 m	4 m	OGUC	40 hab/ha

Cuando se encuentren ejecutadas o materializadas las siguientes obras –identificadas para esta zona en el estudio de capacidad vial–, los proyectos que se ubiquen en esta zona podrán acceder a las normas singularizadas en la tabla 2) siguiente.

(Se detallan obras que darán factibilidad vial a la zona o subzona, en absoluta correspondencia con el estudio de capacidad vial del Plan Regulador Comunal...)

***2) Cuadro normas de subdivisión y edificación Zona XX, aplicable cuando se encuentren materializadas las obras señaladas:***

Superficie predial Mínima	Coef. Const.	Coef. Ocup. Suelo	Rasante	Alt. máx. de edificación	Ante-jardín	Distancia-miento	Adosa-miento	Den Máx Bruta.
1000 m <sup>2</sup>	1,00	0,60	70°	7 pisos con altura máx. 24,5 m	5 m	8 m	No se permite	400 hab/ha

Todos los ejemplos señalados demuestran que, –sin apartarse del ámbito de acción que la normativa de urbanismo y construcciones delega en el Plan Regulador Comunal–, estos instrumentos de planificación territorial cuentan con herramientas para establecer requisitos y reconocer las potencialidades de cada territorio que se regula, así como para potenciar mecanismos destinados a generar proyectos urbanos de calidad que respondan a las capacidades existentes y proyectadas para cada comuna.

## CAPÍTULO VII

### INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Si bien la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece diversas instancias obligatorias de participación ciudadana, todas ellas se realizan en la etapa en que el proyecto de Plan Regulador Comunal ya se encuentra elaborado.<sup>85</sup>

En el actual escenario urbano existe un amplio consenso en el sentido que la faltan instancias de participación en el proceso temprano de formulación de un Plan Regulador Comunal o de sus modificaciones, siendo esto una de las principales causas de que, éstos instrumentos de planificación no compatibilicen adecuadamente las demandas de la comunidad local y de la ciudad en su conjunto.

Siendo ello así, se debe propender a generar instancias tempranas de participación, que corresponde a aquella en que se fijan los principios orientadores de mayor relevancia, de manera que en forma efectiva se manifieste la opinión de la comunidad.

En este escenario los mecanismos que faciliten la participación de la ciudadanía en la etapa de elaboración de todos los instrumentos de planificación urbana, podrían resumirse en los siguientes:

#### 7.1. Acceso a la información.

Es importante que el Municipio facilite el acceso a la información sobre un estudio de proyecto de Plan Regulador Comunal o sus modificaciones, desde su inicio, durante el trámite de aprobación y una vez aprobado, siendo aplicable en este caso el derecho que le asiste a los interesados, a tomar conocimiento del estado de la tramitación del procedimiento, en cualquier momento y, consecuentemente, aun antes de haberse promulgado el Plan Regulador Comunal. Este derecho importa, la facultad de obtener copia autorizada de aquellos documentos.

Adicionalmente, se debe tener presente que la normativa vigente establece que la información sobre las principales características y efectos del proyecto de Plan Regulador Comunal o su modificación, acompañada de la memoria explicativa, estará a disposición de los vecinos para su retiro gratuito, en el lugar que indique la Municipalidad.<sup>86</sup>

Asimismo, los interesados podrán adquirir, a su costa, el proyecto de Plan Regulador Comunal con todos sus antecedentes, una vez iniciada su aprobación.<sup>87</sup>

<sup>85</sup> Los procesos obligatorios de participación ciudadana se encuentran regulados en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y 2.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>86</sup> Conforme a lo establecido en el numeral 1 del artículo 2.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>87</sup> Aspecto regulado en el numeral 4 del artículo 2.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

## 7.2. Anticipación de la participación ciudadana.

En el proceso temprano de formulación de un Plan Regulador Comunal o de sus modificaciones, es importante que los municipios generen instancias tendientes para hacer partícipe a la comunidad de las decisiones de planificación que implementará, mediante exposiciones, audiencias u otros medios, que entre otros aspectos, permitan la discusión temprana de los principios básicos a implementar, en términos simples y didácticos para la ciudadanía.

Esta etapa temprana de participación constituirá la base para fomentar los consensos sobre la visión general de desarrollo urbano, sobre la cual se elaborará el proyecto de Plan Regulador Comunal o su modificación.

Siendo ello así, en esta etapa se podrían plantear los objetivos generales, principales elementos y alternativas de estructuración del territorio a planificar, con los criterios generales que sustenta el Municipio, tales como zonas que se propone densificar, usos del suelo predominante de cada zona, –zonas mixtas, residenciales, equipamiento, industriales, etc.–, el límite urbano, alturas predominantes y vialidad estructurante, así como las afectaciones a declaratoria de utilidad pública que serán necesarias para lograr el crecimiento urbano propuesto.

## CAPÍTULO VIII

### APROBACIÓN DEL PLAN

#### 8.1. Proceso previo de participación.

Adicionalmente a todas las instancias previas de participación desde el inicio de la formulación del Plan Regulador Comunal, que se recomiendan en esta Circular, la Ley exige que —al menos— se cumpla con anterioridad al inicio del proceso de aprobación del proyecto de Plan Regulador Comunal o de su modificación, con las siguientes:

El Concejo Comunal, antes de iniciar su discusión, deberá:

- a. Informar a los vecinos, especialmente a los afectados, acerca de las principales características del Plan Regulador Comunal o su modificación propuesta y de sus efectos, señalando los criterios adoptados respecto de cada uno de sus contenidos.

Dicha información deberá entregarse, al menos de la siguiente forma:

- **Carta certificada** a las organizaciones territoriales legalmente constituidas que estén involucradas y,
- **Un aviso de prensa** en un medio de amplia difusión en la comuna, mediante el cual se pondrá en conocimiento de los vecinos que la información y los componentes del Plan Regulador Comunal o su modificación, estarán a su disposición para su retiro gratuito, en el lugar que se indique.

Dicho aviso de prensa deberá, además indicar, el lugar y fecha en que se realizarán las audiencias públicas a que se refiere la letra siguiente.

- b. Realizar una o más **audiencias públicas** en los barrios o sectores más afectados, dirigidas a exponer el proyecto de Plan Regulador Comunal o su modificación a la comunidad, en la forma establecida en la Ordenanza de Participación Ciudadana de la respectiva Municipalidad.
- c. **Consultar la opinión del Consejo Económico y Social** comunal, en sesión citada expresamente para este efecto.

#### 8.2. Proceso de aprobación.

Cumplidas las etapas anteriores, se inicia formalmente el procedimiento de aprobación del proyecto de Plan Regulador Comunal o de su modificación, debiendo para estos efectos cumplirse con las siguientes etapas:

- a. **Exposición a la comunidad**, junto con los documentos que lo conforman y la evaluación de impacto ambiental, —si a esa fecha estuviere resuelta—, por un plazo de treinta días.

El lugar y plazo de exposición del proyecto de Plan Regulador Comunal o su modificación y el lugar, fecha y hora de las audiencias públicas, —a que se refiere la letra b. siguiente—, deberán comunicarse previamente por medio de dos avisos publicados, en semanas distintas, en algún diario de los de mayor circulación en la comuna o mediante avisos radiales o en la forma de comunicación masiva más adecuada o habitual en la comuna.

- b. **Consulta a la comunidad**, mediante una audiencia pública. Esta consulta debe hacerse una vez vencido el plazo de exposición señalado en la letra a. precedente.
- c. **Observaciones** fundadas y escritas de los interesados, que estimen convenientes acerca del proyecto de Plan Regulador Comunal o su modificación.

Para estos efectos los interesados podrán formular sus observaciones hasta los quince días siguientes a la fecha de la audiencia pública a que se refiere la letra anterior.<sup>88</sup>

- d. **Consulta al Consejo Económico y Social Comunal**, en sesión convocada especialmente para este efecto. En dicha sesión deberá presentarse un informe que sintetice las observaciones recibidas por parte de la comunidad.
- e. Cumplidos los trámites anteriores, y resuelta la evaluación de impacto ambiental correspondiente, el Alcalde deberá presentar el proyecto de Plan Regulador Comunal o su modificación, para la **aprobación del Concejo Comunal**, junto con las observaciones que hayan hecho llegar los interesados.

Para estos efectos el Alcalde dispondrá de un plazo no inferior a quince ni superior a treinta días, contado desde la audiencia pública indicada en la letra b. anterior.<sup>88</sup>

Sin perjuicio de lo señalado, cuando las modificaciones a los Planes Reguladores Comunales se refieran exclusivamente a la incorporación de inmuebles o zonas de conservación histórica a que se refiere el inciso segundo del artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones o a modificaciones de las normas urbanísticas de estos inmuebles o zonas, el procedimiento de modificación del Plan Regulador Comunal estará exento de someterse a la evaluación de impacto ambiental.

- f. El **Concejo Comunal deberá pronunciarse** sobre las proposiciones que contenga el proyecto de Plan Regulador Comunal o su modificación, analizando las observaciones recibidas y adoptando acuerdos respecto de cada una de las materias impugnadas.

Cuando las observaciones se traten de objeciones o proposiciones concretas de los interesados, tales acuerdos deberán comunicarse por escrito a quienes las hubieren formulado.

En caso que dicho Concejo aprobare modificaciones, deberá cautelar que éstas no impliquen nuevos gravámenes o afectaciones desconocidas por la comunidad en los procesos de participación que se contemplan.

El Concejo no podrá, en todo caso, pronunciarse sobre materias o disposiciones no contenidas en el proyecto de Plan Regulador Comunal o su modificación, salvo que el

<sup>88</sup> El Dictamen N° 056822 del 15.10.2009 de la Contraloría General de la República, señala que la infracción al plazo aludido “no constituiría uno de aquéllos que afectan la legalidad y validez del respectivo procedimiento”.

proyecto modificado se exponga nuevamente desde la instancia del proceso previo de participación.

- g. El proyecto de Plan Regulador Comunal o su modificación, aprobado por el Concejo Comunal será remitido, con todos sus antecedentes, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva.

Dicha Secretaría Ministerial, dentro un plazo de sesenta días contado desde su recepción, revisará el proyecto de Plan Regulador Comunal o su modificación y emitirá un informe sobre sus aspectos técnicos, en lo que se refiere a su concordancia con la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y con el Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal, si lo hubiere.

En el caso de que en la revisión de la Secretaría Ministerial se detecten observaciones técnicas, la Secretaría Ministerial podrá suspender el plazo señalado y devolverá los antecedentes que correspondan al municipio para que se subsanen dichas observaciones, otorgando un plazo máximo de 20 días.

Una vez reingresados los antecedentes por parte del municipio, la Secretaría Ministerial continuará con la tramitación debiendo evacuar su informe dentro del plazo restante.

En el evento de que el municipio no subsane las observaciones en el plazo fijado por la Secretaría Ministerial, ésta deberá emitir un informe negativo indicando los aspectos técnicos observados.

### 8.2.1. Comunas normadas por un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano.

Si la comuna está normada por un Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal, el informe de la Secretaría Regional Ministerial será remitido directamente al Municipio, junto con el proyecto de Plan Regulador Comunal y sus antecedentes, con copia al Gobierno Regional.

**Si el informe es favorable**, el Proyecto de Plan Regulador Comunal o su modificación, será promulgado por decreto alcaldicio<sup>89</sup>. Dicho acto administrativo deberá publicarse en el Diario Oficial, junto con la respectiva ordenanza.<sup>44</sup>

Los gastos que demande su publicación serán de cargo del municipio. Asimismo, el Municipio deberá archivar los planos y la ordenanza

En estos casos el decreto alcaldicio, no es objeto de toma de razón por parte de la Contraloría General o Regional respectiva.

correspondiente en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y en la Municipalidad.

**Si el informe es negativo**, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá remitirlo, conjuntamente con el proyecto de Plan Regulador Comunal o su modificación y sus antecedentes, al Municipio, el cual deberá corregir las discordancias para concordarlo con las disposiciones vigentes o insistir en su proyecto.

<sup>89</sup> En estos casos el decreto alcaldicio, no es objeto de toma de razón por parte de la Contraloría General de la República.

En caso que el Municipio insista en su proyecto de Plan Regulador Comunal o su modificación, lo remitirá con todos los antecedentes, incluido el informe negativo de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, al Gobierno Regional para que éste se pronuncie sobre los aspectos objetados. En estos casos, el Consejo Regional sólo podrá aprobar el proyecto de Plan Regulador Comunal mediante acuerdo fundado.

### **8.2.2. Comunas sin Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano.**

Si no existiera un Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal que incluya el territorio comunal, el informe de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo será remitido, junto con el proyecto de Plan Regulador Comunal o su modificación y sus antecedentes, al Gobierno Regional para su aprobación por el Consejo Regional, con copia al Municipio.

El pronunciamiento del Consejo Regional se hará sobre la base del informe técnico de la Secretaría Regional Ministerial.

Si dicho informe fuere desfavorable, el Consejo Regional sólo podrá aprobar el proyecto de Plan Regulador Comunal mediante acuerdo fundado.

Aprobado el proyecto de Plan Regulador Comunal, será promulgado por resolución del Intendente y enviado a toma de razón por la Contraloría Regional respectiva. Dicho acto administrativo que promulgue la aprobación o modificación de un Plan Regulador Comunal deberán publicarse en el Diario Oficial, junto con la respectiva Ordenanza.

Los gastos que demande su publicación serán de cargo del Gobierno Regional. Los planos y la Ordenanza correspondiente se archivarán en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respectiva y en la Municipalidad correspondiente.

Finalmente, es dable hacer presente que, como se ha demostrado en la presente circular, efectivamente la planificación urbana comunal, posee las mayores atribuciones regulatorias urbanas, que le otorgan importantes herramientas a los Municipios del país, para posibilitar un desarrollo urbano armónico, sustentable y sostenible, que propenda a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, objetivo que es una responsabilidad tanto pública como privada. Eso naturalmente nos obliga a generar instrumentos de planificación urbana, que respondan a las presentes y futuras necesidades sociales, económicas y ambientales, ya que son aquéllos la principal herramienta con que cuenta nuestra legislación para garantizar el uso racional del suelo urbano y una óptima coordinación entre las distintas intervenciones privadas y públicas sobre el territorio.

Saluda atentamente a Ud.,

**LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER**

Jefe División de Desarrollo Urbano







**MANUAL PRÁCTICO**  
**DE JURISPRUDENCIA ADMINISTRATIVA**  
SOBRE PLANES REGULADORES  
COMUNALES, INTERCOMUNALES  
Y METROPOLITANOS

Contraloría General de la República

Teatinos 56, Santiago de Chile  
Fono: (56-2) 870 1100, Fax: (56-2) 870 5680  
[www.contraloria.cl](http://www.contraloria.cl)



**85 años**  
1927 - 2012